

Rescrit n°2012/4 du 14 février 2012

Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite « Scellier », prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts. Réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, dite « Censi-Bouvard » ou « LMNP », prévue à l'article 199 sexvicies du code général des impôts. Taux de réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2012.

Question :

Compte tenu des modifications résultant des articles 75, 76 et 83 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), quels sont les taux de réduction d'impôt applicables aux investissements immobiliers réalisés en 2012, d'une part dans le secteur de la location nue (dispositif « Scellier »), d'autre part dans celui de la location meublée non professionnelle (dispositif « Censi-Bouvard » ou « LMNP ») ?

Réponse :

Les articles 75 et 76 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) ont notamment prévu, pour les investissements réalisés en 2012, une baisse des taux applicables respectivement :

- à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite « Scellier », codifiée sous l'article 199 septvicies du CGI ;
- à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, dite « Censi-Bouvard » ou « LMNP », codifiée sous l'article 199 sexvicies du même code.

Par ailleurs, l'article 83 de la loi de finances précitée prévoit l'application d'une réduction homothétique (« rabot ») de 15 % de l'avantage en impôt procuré par certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu. Cette réduction homothétique s'applique, pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012, notamment aux taux des réductions d'impôt dites « Scellier » et « Censi-Bouvard » ou « LMNP ».

Cela étant, afin de préserver l'équilibre financier des investissements engagés au plus tard le 31 décembre 2011 mais dont la réalisation effective n'intervient qu'au cours de l'année 2012, des mesures transitoires prévoient le maintien des réductions d'impôt précitées aux taux en vigueur au 31 décembre 2011.

Ainsi, les investissements qui font l'objet d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique au plus tard le 31 décembre 2011, ne seront concernés ni par le « rabot » de 15 % ni par la diminution des taux des réductions d'impôt.

Il en va de même pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'un contrat de réservation enregistré chez un notaire ou au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011 et donnant lieu à la signature d'un acte authentique d'achat au plus tard le 31 mars 2012.

Les taux des réductions d'impôt « Scellier » et « Censi-Bouvard » ou « LMNP » applicables aux investissements immobiliers réalisés en 2012, sont récapitulés dans les tableaux joints en annexes, selon la nature et les caractéristiques de l'investissement concerné et sa date d'engagement.

ANNEXE 1 : Dispositif « Scellier métropole »

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date, selon le cas, de l'acte authentique d'achat, du dépôt de la demande de permis de construire ou de la souscription de parts de SCPI	Taux de réduction d'impôt applicable	
		« Scellier classique »	« Scellier intermédiaire »
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2012	22 % BBC ¹ (13 % non BBC ⁵)	+ 10 % sur 6 ans ²
	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2012	13 % BBC ¹ (6 % non BBC ⁵)	+ 8 % sur 6 ans ³
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	13 % BBC ¹ (6 % non BBC ⁵)	+ 8 % sur 6 ans ³
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	22 % BBC ¹ (13 % non BBC ⁵)	+ 10 % sur 6 ans ²
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 ^{er} janvier 2012		13 % BBC ¹ (6 % non BBC ⁵)	+ 8 % sur 6 ans ³
Construction par le contribuable			
Dépôt de la demande de permis de construire ⁴	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012	13 % BBC ⁽¹⁾⁽⁶⁾	+ 8 % sur 6 ans ³
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription ⁴	Souscription de parts de SCPI en 2012	13 % BBC ¹ (6 % non BBC ⁵)	+ 8 % sur 6 ans ³

¹ Pour les constructions **neuves** : logements bénéficiant du label « BBC 2005 ». Pour les logements **anciens** : logements bénéficiant du label « HPE rénovation 2009 », du label « BBC rénovation 2009 » ou qui respectent des exigences de performance énergétique globale précisées dans un décret à paraître au *Journal officiel*.

² 5 % par période triennale, renouvelable une fois.

³ 4 % par période triennale, renouvelable une fois.

⁴ Non concerné(e) par les mesures transitoires.

⁵ Investissements relatifs à des logements pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 31 décembre 2011.

⁶ Non concerné par le taux applicable aux logements non performants sur le plan énergétique.

ANNEXE 2 : Dispositif « Scellier outre-mer »

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date, selon le cas, de l'acte authentique d'achat, du dépôt de la demande de permis de construire ou de la souscription de parts de SCPI	Taux de réduction d'impôt applicable	
		« Scellier classique »	« Scellier intermédiaire »
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)			
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2012	36 %	+ 10 % sur 6 ans ¹
	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ²
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ²
Autres acquisitions (hors VEFA)			
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	36 %	+ 10 % sur 6 ans ¹
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 ^{er} janvier 2012		24 %	+ 8 % sur 6 ans ²
Construction par le contribuable			
Dépôt de la demande de permis de construire ³	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ²
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription ³	Souscription de parts de SCPI en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ²

¹ 5 % par période triennale, renouvelable une fois.

² 4 % par période triennale, renouvelable une fois.

³ Non concerné(e) par les mesures transitoires.

ANNEXE 3 : Dispositif « Censi-Bouvard » ou « LMNP »

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date de l'acte authentique d'achat	Taux de réduction d'impôt applicable
Acquisition en l'état futur d'achèvement (régime de la VEFA)		
Enregistrement du contrat de réservation au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2012	18 %
	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2012	11 %
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	11 %
Autres acquisitions		
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat au plus tard le 31 décembre 2011	Acte authentique d'achat en 2012	18 %
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 ^{er} janvier 2012		11 %