

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 49 DU AVRIL 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B-20-12

INSTRUCTION DU 6 AVRIL 2012

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF (« SCCELLIER »).
AMENAGEMENT DE LA REDUCTION D'IMPOT POUR LES INVESTISSEMENTS SITUÉS OUTRE-MER
(« SCCELLIER OUTRE-MER »). ARTICLE 39 DE LA LOI POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES OUTRE-MER
(N° 2009-594 DU 27 MAI 2009). ARTICLE 75 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2012 (N° 2011-1977 DU 28 DECEMBRE 2011)

(C.G.I., art. 199 *septvicies*)

NOR : ECE L 12 20492 J

Bureau C2

PRESENTATION

1/ L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite « Scellier ».

Codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, acquièrent ou font construire des logements neufs qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements.

2/ L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009) aménage cet avantage fiscal en prévoyant des dispositions spécifiques pour les investissements locatifs situés outre-mer. Codifiées sous le XI de l'article 199 *septvicies* précité du CGI, ces dispositions ont pour effet :

- d'étendre le champ d'application géographique de la réduction d'impôt « Scellier » aux investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer (Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Iles Wallis et Futuna) ;

- d'adapter les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer ;

- d'adapter les taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans ces mêmes départements et collectivités d'outre-mer.

- 1 -

27 avril 2012

3 507049 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : CDFiP

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

3/ Enfin, aux termes de l'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), le dispositif « Scellier » ultramarin, qui devait s'appliquer, sous certaines conditions, aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017, n'est plus applicable pour les investissements réalisés après le 31 décembre 2012.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions et apporte diverses autres précisions.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : AMENAGEMENTS SPECIFIQUES DE LA REDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU « SCELLIER » AU TITRE DES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER (« SCELLIER OUTRE-MER »)	5
Section 1 : Champ d'application géographique de la réduction d'impôt	6
Section 2 : Plafonds de loyer	9
Section 3 : Plafonds de ressources des locataires (secteur intermédiaire)	19
Section 4 : Engagement de location	27
Section 5 : Taux de la réduction d'impôt	30
Section 6 : Période d'application de la réduction d'impôt	49
CHAPITRE 2 : AMENAGEMENTS GENERAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU « SCELLIER » SUSCEPTIBLES DE CONCERNER LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER	51
Section 1 : Aménagements issus de la loi de finances pour 2010	52
Section 2 : Aménagements issus de la loi de finances pour 2011	53
Section 3 : Aménagements issus de la loi de finances pour 2012	54
Annexe 1 : Article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009, <i>Journal officiel</i> du 28 mai 2009)	
Annexe 2 : Article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, <i>Journal officiel</i> du 29 décembre 2011)	
Annexe 3 : Ordonnance portant adaptation pour les investissements réalisés dans les îles Wallis et Futuna, en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif (n° 2010-1445 du 25 novembre 2010, <i>Journal officiel</i> du 26 novembre 2010)	
Annexe 4 : Décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 relatif aux plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif outre-mer prévu au XI de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts (<i>Journal officiel</i> du 30 décembre 2009)	

INTRODUCTION

1. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, dite « Scellier ».

Codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, acquièrent ou font construire des logements neufs qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans. Au titre d'une même année d'imposition, un seul logement peut ouvrir droit à la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements.

Les modalités d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier », dont les principes généraux sont rappelés ci-dessus, ont fait l'objet de commentaires détaillés dans les instructions administratives publiées au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) sous les références 5 B-17-09 et 5 B-8-11.

2. L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009) aménage cet avantage fiscal en prévoyant des dispositions spécifiques pour les investissements locatifs situés outre-mer. Codifiées sous le XI de l'article 199 *septvicies* précité du CGI, ces dispositions ont pour effet :

- d'étendre le champ d'application géographique de la réduction d'impôt aux investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer (Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna) ;

- d'adapter les plafonds de loyers et de ressources des locataires pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer ;

- d'adapter les taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans ces mêmes départements et collectivités d'outre-mer.

3. Enfin, il est précisé qu'aux termes de l'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011), le dispositif « Scellier » ultramarin, qui devait s'appliquer, sous certaines conditions, aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017, n'est plus applicable pour les investissements réalisés après le 31 décembre 2012.

4. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions et apporte diverses autres précisions.

CHAPITRE 1 : AMENAGEMENTS SPECIFIQUES DE LA REDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU
« SCELLIER » AU TITRE DES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER (« SCELLIER OUTRE-MER »)

5. Le présent chapitre a pour objet de commenter les aménagements de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif « Scellier » qui sont spécifiques aux investissements réalisés outre-mer.

Section 1 : Champ d'application géographique de la réduction d'impôt

A. RAPPEL

6. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Scellier », les logements doivent être situés dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté ministériel.

Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier au 3 mai 2009, la liste de ces communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2008. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, cette liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au *Journal officiel* du 3 mai 2009 (sur ce point, voir n° 10 du BOI 5 B-17-09).

Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo ». La zone B1 comprend notamment l'ensemble des communes situées dans les départements d'outre-mer : Guadeloupe, Martinique, Guyane et Réunion.

Avant l'extension du champ d'application géographique de la réduction d'impôt « Scellier » opérée par l'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer, les investissements afférents à des logements situés dans les collectivités d'outre-mer n'étaient donc pas éligibles à l'avantage fiscal.

Pour mémoire, il est rappelé que les aménagements issus de l'article 83 de la loi de finances pour 2010, conduisant à admettre au bénéfice de la réduction d'impôt les logements situés dans les communes de la zone C ayant fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement, ne concernent pas les investissements situés outre-mer (sur ce point, voir section 4 du chapitre 1 du BOI 5 B-8-11 et n° 35 du BOI 5 B-6-12).

B. EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION GEOGRAPHIQUE DE LA REDUCTION D'IMPOT

7. L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009) étend le champ d'application géographique de la réduction d'impôt aux investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer : Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et îles Wallis et Futuna.

8. Entrée en vigueur. L'extension du champ d'application géographique mentionnée au présent B s'applique aux investissements réalisés à compter du 27 mai 2009 (sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n^{os} 1 et 2 du BOI 5 B-17-09).

Section 2 : Plafonds de loyer

A. INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DU 1^{ER} JANVIER AU 26 MAI 2009

1. Plafonds de loyer applicables

9. Plafonds mensuels de loyer. Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur à des plafonds fixés par voie réglementaire.

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 1^{er} janvier au 26 mai 2009, il s'agit des plafonds fixés par le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 modifié, identiques à ceux de la zone B1 exigés pour le bénéfice du dispositif « Robien recentré » (secteur libre) ou à ceux exigés pour le bénéfice du dispositif « Borloo neuf » (secteur intermédiaire).

Pour ces investissements, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré (m²), charges non comprises, sont fixés à :

Investissements réalisés Du 1 ^{er} janvier au 26 mai 2009 ⁽¹⁾	Départements d'outre-mer ⁽²⁾
	2009 ⁽³⁾
Secteur libre	15,05 € / m ²
Secteur intermédiaire	12,04 € / m ²

⁽¹⁾ Sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n^{os} 1 et 2 du BOI 5 B-17-09.

⁽²⁾ Les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer du 1^{er} janvier au 26 mai 2009 n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

⁽³⁾ Ces plafonds correspondent à ceux de la zone B1.

10. Révision des plafonds. Ces plafonds de loyer sont relevés chaque année, au 1^{er} janvier, dans des conditions définies par décret. Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) précise, chaque année, les plafonds applicables. Le tableau ci-dessous récapitule, pour chaque année, les références aux BOI concernés :

Année	Référence au BOI concerné
2010	5 B-17-10
2011	5 B-5-11
2012	5 B-6-12

2. Surface à prendre en compte

11. Surface à prendre en compte. Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 1^{er} janvier au 26 mai 2009, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est égale à la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes. Les annexes comprennent notamment les varangues dans la limite maximale de 14 m².

Exemple. Un logement situé en Guadeloupe comprend 70 m² de surface habitable et 30 m² de varangue. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

	Métrage (m ²)	Surface prise en compte (m ²)	Surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer (m ²)
Surface habitable	70	70	70
Annexe : varangue	30	14 ⁽¹⁾	7 ⁽²⁾
Total			77

⁽¹⁾ Les varangues sont prises en compte dans la limite de 14 m².

⁽²⁾ Moitié de la surface des annexes, prises en compte dans la limite de 8 m².

Pour plus de précisions sur la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer mensuel, il convient de se reporter à la section 2 de la fiche n° 4 du BOI 5 B-17-09.

B. INVESTISSEMENTS REALISES DU 27 MAI AU 30 DÉCEMBRE 2009

1. Plafonds de loyer applicables

12. Plafonds mensuels de loyer. Conformément aux dispositions de l'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer, les plafonds de loyers sont adaptés par décret pour les investissements réalisés dans les départements ou les collectivités d'outre-mer. Ces plafonds sont fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 (voir annexe 4).

Ainsi, en principe, pour les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer du 27 mai au 30 décembre 2009, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés comme suit :

Investissements réalisés du 27 mai au 30 décembre 2009 ⁽¹⁾		Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
2009	Secteur libre	11,88 € / m ²	15,12 € / m ²
	Secteur intermédiaire	9,50 € / m ²	12,60 € / m ²

⁽¹⁾ Sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n° 1 et 2 du BOI 5 B-17-09.

13. Situation des investissements ne respectant pas les plafonds de loyer fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009. Par exception, les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 27 mai au 30 décembre 2009 pour lesquels les plafonds de loyer prévus par le décret mentionné au n° 12. ne sont pas respectés peuvent toutefois ouvrir droit à la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le décret mentionné au n° 9. (voir n° 38. sur le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements, et n° 11. pour la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer).

14. Révision des plafonds. Ces plafonds sont révisés le 1^{er} janvier de chaque année dans la même proportion :

- que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des quatre départements d'outre-mer, pour les départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte ;

- que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation de la Polynésie française et de la Nouvelle-Calédonie, pour Saint-Pierre-et-Miquelon, la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et les îles Wallis et Futuna.

Pour le calcul des plafonds, il est fait application :

- dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) au 1^{er} décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail ;

- en Polynésie française, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut de la statistique de la Polynésie française au 1^{er} décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail ;

- en Nouvelle-Calédonie, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques au 1^{er} décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* précise, chaque année, les plafonds applicables. Le tableau ci-dessous récapitule, pour chaque année, les références aux BOI concernés :

Année	Référence au BOI concerné
2010	5 B-17-10
2011	5 B-5-11
2012	5 B-6-12

2. Surface à prendre en compte

15. Surface habitable. Pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer du 27 mai au 30 décembre 2009, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie de combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances du logement, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

16. Surface des varangues. Il est tenu compte de la surface des varangues dans la limite maximale de 14 m².

Exemple. Un logement situé en Guadeloupe comprend 70 m² de surface habitable et 30 m² de varangue. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

	Métrage (m ²)	Surface prise en compte (m ²)	Surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer (m ²)
Surface habitable	70	70	70
Annexe : varangue	30	14 ⁽¹⁾	14
Total			84

⁽¹⁾ Les varangues sont prises en compte dans la limite de 14 m².

C. INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER DU 31 DÉCEMBRE 2009

17. Plafonds de loyers applicables. Les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer à compter du 31 décembre 2009 doivent obligatoirement respecter les plafonds de loyer prévus par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt (les plafonds de loyers applicables sont ceux précisés au n° 12. et sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités définies au n° 14.). A défaut du respect de ces plafonds, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

18. Surface à prendre en compte. Pour les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer à compter du 31 décembre 2009, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle précisée aux n° 15. et 16..

Section 3 : Plafonds de ressources des locataires (secteur intermédiaire)

A. INVESTISSEMENTS REALISES DU 1^{ER} JANVIER AU 26 MAI 2009

19. Plafonds annuels de ressources du locataire applicables. Lorsque la location du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt est consentie dans le secteur intermédiaire, les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 1^{er} janvier au 26 mai 2009 dans le secteur intermédiaire, il s'agit des plafonds fixés par le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 modifié, identiques à ceux de la zone B1 exigés pour le bénéfice du dispositif « Borloo neuf » prévu au I du 1° du I de l'article 31 du CGI.

Pour ces investissements, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 1 ^{er} janvier au 26 mai 2009 ⁽¹⁾	Départements d'outre-mer ⁽²⁾
	Baux conclus en 2009
Personne seule	32 499 €
Couple	47 725 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 135 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 146 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	81 156 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	91 544 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 10 398 €

⁽¹⁾ Sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n° 1 et 2 du BOI 5 B-17-09.

⁽²⁾ S'agissant des investissements réalisés outre-mer du 1^{er} janvier au 26 mai 2009, seuls ceux réalisés dans les départements outre-mer ouvrent droit à la réduction d'impôt.

⁽³⁾ Ces plafonds correspondent à ceux de la zone B1.

20. Révision des plafonds. Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1^{er} janvier, dans des conditions fixées par décret. Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) précise chaque année les plafonds applicables. Le tableau ci-dessous récapitule, pour chaque année, les références aux BOI concernés :

Année	Référence au BOI concerné
2010	5 B-17-10
2011	5 B-5-11
2012	5 B-6-12

21. Ressources à prendre en compte. Les ressources du locataire s'entendent de celles correspondant au revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (année N-2). Lorsque cela est plus favorable, il est admis d'apprécier les ressources du locataire au regard du revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année qui précède celle de la signature du contrat de location (année N-1).

Par ailleurs, lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI au titre de l'année de référence, la condition de ressources doit être appréciée au regard des seules ressources du locataire.

Les modalités et conditions d'appréciation des ressources du locataire ont fait l'objet d'une instruction administrative en date du 15 janvier 2010 publiée au BOI sous la référence 5 B-11-10.

B. INVESTISSEMENTS REALISES DU 27 MAI AU 30 DECEMBRE 2009

22. Plafonds annuels de ressources du locataire applicables. Conformément aux dispositions de l'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer, les plafonds de ressources des locataires sont adaptés par décret pour les investissements réalisés outre-mer dans le secteur intermédiaire. Ces plafonds sont fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 (voir annexe 4).

Ainsi, en principe, pour les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer du 27 mai au 30 décembre 2009 dans le secteur intermédiaire, les plafonds annuels de ressources du locataire sont les suivants :

Investissements réalisés du 27 mai au 30 décembre 2009 ⁽¹⁾			
Date de conclusion du bail	Composition du foyer locataire	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
du 27/05 au 31/12/2009	Personne seule	25 590 €	22 583 €
	Couple	34 173 €	41 767 €
	Personne seule ou couple ayant une personne à charge	41 096 €	44 183 €
	Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	49 609 €	46 599 €
	Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	58 362 €	49 826 €
	Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	65 772 €	53 055 €
	Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 337 €	+3 388 €

⁽¹⁾ Sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n° 1 et 2 du BOI 5 B-17-09.

23. Situation des investissements ne respectant pas les plafonds de ressources du locataire fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009. Par exception, les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 27 mai au 30 décembre 2009 dans le secteur intermédiaire pour lesquels les plafonds de ressources prévus par le décret mentionné au n° 22. ne sont pas respectés peuvent toutefois ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le décret mentionné au n° 19. (voir n° 38.. sur le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements).

24. Révision des plafonds. Sur ce point, voir n° 20..

25. Ressources à prendre en compte. Sur ce point, voir n° 21..

C. INVESTISSEMENTS REALISES A COMPTER 31 DECEMBRE 2009

26. Plafonds annuels de ressources du locataire applicables. Les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer à compter du 31 décembre 2009 dans le secteur intermédiaire doivent obligatoirement respecter les plafonds de ressources du locataire prévus par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 (les plafonds de ressources applicables sont ceux précisés au n° 22. et sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités définies au n° 20.). A défaut du respect de ces plafonds, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

Section 4 : Engagement de location

A. RAPPEL

27. La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'elle-même ou un membre de son foyer fiscal ou, si le logement appartient à une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, à une personne autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal, pendant une durée minimale de neuf ans. Pour plus de précisions, il convient de se reporter à la section 1 du chapitre 2 du BOI 5 B-17-09.

B. DIMINUTION DE LA DUREE MINIMALE D'ENGAGEMENT DE LOCATION

28. L'ordonnance n° 2010-1445 du 25 novembre 2010 (voir annexe 3) ratifiée par le 2° du V de l'article 15 de la loi relative aux collectivités territoriales de Guyane et de Martinique (n° 2011-884 du 27 juillet 2011), ramène de neuf à cinq ans la durée minimale d'engagement de location pour les investissements afférents à des logements situés dans les îles Wallis et Futuna, en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie.

29. Entrée en vigueur. La diminution de la durée minimale d'engagement de location s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 (sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n^{os} 1 et 2 du BOI 5 B-17-09).

Section 5 : Taux de la réduction d'impôt

A. RAPPEL

30. Le taux de la réduction d'impôt, dans la rédaction de l'article 199 *septvicies* du CGI issue de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008, est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012 (voir BOI 5 B-17-09, n° 45).

31. Événement à retenir pour apprécier le taux applicable. Sur ce point, voir n° 46 du BOI 5 B-17-09.

B. AMENAGEMENTS ISSUS DE LA LOI POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES OUTRE-MER

32. Majoration des taux de la réduction d'impôt. L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer prévoit une majoration du taux de la réduction d'impôt pour les investissements afférents à des logements situés dans les départements et collectivités d'outre-mer. Ce taux est ainsi fixé à :

- 40 % pour les investissements réalisés du 27 mai 2009 au 31 décembre 2011. Toutefois, pour les investissements réalisés en 2011, ce taux fait l'objet d'une diminution de 10 % compte tenu de la réduction homothétique de l'avantage en impôt prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (sur ce point, voir C de la présente section) ;

- 35 % pour ceux réalisés du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012. Toutefois, ce taux fait l'objet d'une diminution, d'une part, au titre de la baisse des taux de droit commun de la réduction d'impôt prévue par l'article 75 de la loi de finances pour 2012, d'autre part, au titre de la deuxième réduction homothétique de 15% de l'avantage en impôt prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 (sur ce point, voir D de la présente section).

33. Événement à retenir pour l'appréciation du taux applicable. Sur ce point, voir n° 46 du BOI 5 B-17-09.

34. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI. Conformément aux dispositions du VIII de l'article 199 *septvicies* du CGI, la réduction d'impôt est accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de ces souscriptions servent à financer un immeuble éligible situé en outre-mer.

En conséquence, le bénéfice de la réduction d'impôt aux taux majorés mentionnés au présent B est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve à financer un ou des immeubles situés dans un département ou une collectivité d'outre-mer.

C. AMENAGEMENTS ISSUS DE LA LOI DE FINANCES POUR 2011

1. Diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt (« rabot ») - Dispositions générales.

35. L'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) prévoit une réduction homothétique de 10 % (« rabot ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve de quelques exceptions. A ce titre, le taux majoré de la réduction d'impôt « Scellier outre-mer » applicable en 2011 fait l'objet d'une diminution de 10 %.

36. Entrée en vigueur. La réduction homothétique mentionnée au n° 35. s'applique aux investissements réalisés du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011, à l'exception de ceux pour lesquels le contribuable justifie qu'il a pris l'engagement de réaliser un investissement immobilier au plus tard le 31 décembre 2010.

37. Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier. La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier dépend de la nature de l'investissement. Le tableau suivant récapitule la date à retenir en fonction de la nature de l'investissement :

Nature de l'investissement	Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier
Acquisition d'un logement neuf achevé	Date de la signature d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable	
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	Voir n° 39. et 40.
Construction d'un logement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire
Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)	Date de réalisation de la souscription

Ainsi, lorsque le contribuable s'est engagé à réaliser un investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt qui est applicable à cette opération n'est pas diminué au titre du « rabot ».

S'agissant des opérations d'acquisition, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée afin de lui permettre de s'assurer que l'engagement de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

Pour ce qui concerne les obligations déclaratives relatives aux autres opérations (construction d'un logement par le contribuable, souscriptions de parts de SCPI), il convient de se reporter à la fiche 8 du BOI 5 B-17-09 ainsi qu'à la section 3 du chapitre 2 du BOI 5 B 8-11.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction qui est applicable à l'opération concernée est diminué de 10 % au titre de l'application du « rabot » ; le taux de la réduction applicable à l'opération concernée est ainsi multiplié par 0,9, puis arrondi à l'unité inférieure.

38. Tableau récapitulatif. Les taux de la réduction d'impôt, qui varient notamment en fonction des plafonds de loyer pratiqués et de la date de réalisation de l'investissement, sont récapitulés dans le tableau suivant :

Date de l'engagement de réaliser un investissement immobilier ⁽¹⁾	Date de réalisation de l'investissement ⁽²⁾	Situation de l'investissement	Respect des plafonds fixés par le décret du 28 décembre 2009 ⁽³⁾	Taux
Avant le 1 ^{er} janvier 2011 ⁽¹⁾	Du 27 mai au 30 décembre 2009	Départements d'outre-mer	Oui	40 %
			Non	25 %
		Collectivités d'outre-mer	Oui	40 %
			Non	Non applicable
	Du 31 décembre 2009 au 31 décembre 2010	Collectivités d'outre-mer	Oui	40 %
		Départements d'outre-mer	Non	Non applicable
	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2011	Collectivités d'outre-mer	Oui	40 %
		Départements d'outre-mer	Non	Non applicable
A compter du 1 ^{er} janvier 2011 ⁽¹⁾	2011	Collectivités d'outre-mer	Oui	36 %
		Départements d'outre-mer	Non	Non applicable

⁽¹⁾ Sur la date d'engagement de réaliser un investissement immobilier, voir n° 37..

⁽²⁾ Sur la date de réalisation de l'investissement, il convient de se reporter aux fiches n° 1 et 2 du BOI 5 B-17-09.

⁽³⁾ Décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 adaptant les plafonds de loyer et de ressources des locataires pour les investissements réalisés outre-mer (voir n° 12. et n° 22.).

2. Diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt (« rabet ») – Dispositions spécifiques aux acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement intervenues au cours de l'année 2011

39. Logements acquis en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 mars 2011. Conformément aux dispositions du IX de l'article 105 de la loi de finances pour 2011, les logements acquis en l'état futur d'achèvement pour lesquels un acte authentique d'achat a été signé au plus tard le 31 mars 2011 ne sont pas concernés par la diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt mentionnée au n° 35., sous réserve que ces acquisitions aient fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010.

Le bénéfice de la disposition mentionnée à l'alinéa précédent ne fait pas échec à la limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt qui reste fixée à l'acquisition d'un seul logement par an (sur ce point, voir section 5 du chapitre 3 du BOI 5 B-17-09). Ainsi, lorsqu'un contribuable acquiert un logement en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 mars 2011, ouvrant droit à la disposition mentionnée à l'alinéa précédent, aucun autre investissement réalisé au cours de l'année 2011 n'ouvre droit à la réduction d'impôt.

En tout état de cause, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts, ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de permettre à l'administration d'apprécier si la diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt doit ou non s'appliquer.

40. Tableau récapitulatif. Les taux de la réduction d'impôt applicable aux acquisitions en l'état futur d'achèvement intervenues au cours de l'année 2011 sont récapitulés dans le tableau suivant :

Acquisitions en l'état futur d'achèvement			
Situation au regard du contrat de réservation	Date de la signature de l'acte authentique	Respect des plafonds fixés par le décret du 28 décembre 2009 ⁽¹⁾	Taux
Contrat de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010	Au plus tard le 31 mars 2011	Oui	40 %
		Non	Non applicable
	Du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2011	Oui	36 %
		Non	Non applicable
Contrat de réservation signé à compter du 1 ^{er} janvier 2011 <u>ou</u> signé avant cette date, mais déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts après le 31 décembre 2010	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2011	Oui	36 %
		Non	Non applicable

⁽¹⁾Décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 adaptant les plafonds de loyer et de ressources des locataires pour les investissements réalisés outre-mer (voir n° 12. et n° 22.).

41. Autres précisions. Il est rappelé que lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de location de neuf ans, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt de 6 % du prix de revient du logement par période triennale, imputée à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période (pour plus de précisions, voir fiche 6 du BOI 5 B-17-09).

Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 concernés par le « rabout » (sur ce point, voir n° 36. à 40.) qui continuent d'être donnés en location dans le secteur intermédiaire au cours d'une ou deux périodes triennales après la période d'engagement minimale de location, le complément de réduction d'impôt est ramené à 5 % du prix de revient du logement par période triennale (cf. VI de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011).

42. Tableau récapitulatif. Les dispositions mentionnées au n° 41. sont récapitulées dans le tableau ci-après :

	Durée d'engagement de location	Taux de la réduction d'impôt
Investissement non concerné par le « rabout » (voir n° 36. à 40.)	5 ans ⁽¹⁾ ou 9 ans	Voir selon le cas le tableau figurant au n° 38. ou au n° 40.
	8 ou 12 ans (prorogation de 3 ans)	6 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 2 % par année prorogée
	11 ou 15 ans (nouvelle prorogation de 3 ans)	6 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 2 % par année prorogée
Investissement concerné par le « rabout » (voir n° 36. à 40.)	9 ans ou 5 ans	Voir selon le cas le tableau figurant au n° 38. ou au n° 40.
	8 ou 12 ans (prorogation de 3 ans)	5 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 5 %/3 par année prorogée
	11 ou 15 ans (nouvelle prorogation de 3 ans)	5 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 5 %/3 par année prorogée

⁽¹⁾Durée d'engagement de location minimale applicable à certains investissements outre-mer (voir section 4 du présent chapitre).

D. AMENAGEMENTS ISSUS DE LA LOI DE FINANCES POUR 2012

1. Diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt

43. L'article 75 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) prévoit une diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt. Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené, avant application de la réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée ci-dessous (« deuxième rabout »), à 29 % pour les investissements réalisés outre-mer.

Cela étant, le taux de droit commun du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location n'est pas diminué (sur ce point, voir section 2 de la fiche 6 du BOI 5 B-17-09 et n° 25 du BOI 5 B-8-11).

2. Diminution de 15 % des taux de la réduction d'impôt (« deuxième rabot »)

44. L'article 83 de la loi de finances pour 2012 prévoit une réduction homothétique de 15 % (« deuxième rabot ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI, sous réserve d'exceptions. A ce titre, les taux de la réduction d'impôt « Scellier » font l'objet d'une diminution de 15 %.

3. Taux applicables

45. La combinaison de la diminution des taux de droit commun avec la diminution applicable au titre du « deuxième rabot » a pour effet de ramener les taux de la réduction d'impôt à 24 % s'agissant des investissements réalisés outre-mer.

Par ailleurs, le taux du complément de réduction d'impôt accordé aux investissements dont la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location est ramené de 5 % à 4 % du prix de revient du logement par période triennale au titre de l'application du « rabot ».

4. Entrée en vigueur

46. Principe. Les dispositions mentionnées au présent D s'appliquent, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012.

47. Exceptions (dispositions transitoires). Par exception, les dispositions mentionnées au présent D ne s'appliquent pas aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. Dans ce cas, les investissements ne sont concernés ni par la diminution du taux de droit commun de la réduction d'impôt, ni par celle applicable au titre du « rabot » au titre de l'année 2012. Ces exceptions sont sensiblement identiques à celles prévues pour l'application de la diminution de 10% des taux de la réduction d'impôt mentionnées aux n° **37.** et **39.**

Ainsi, pour les investissements prenant la forme d'une acquisition (hors acquisition en l'état futur d'achèvement), la date à retenir pour apprécier l'engagement de réaliser un investissement immobilier correspond à la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente, s'agissant des investissements prenant la forme d'une acquisition, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, s'agissant des logements que le contribuable fait construire. Pour l'application de ces dispositions, les modalités de justification sont identiques à celles mentionnées au n° **37.**

Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'engagement de réaliser un investissement peut prendre la forme d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2011, à condition que l'acte authentique d'achat correspondant soit signé au plus tard le 31 mars 2012. Pour l'application de ces dispositions, les modalités de justification sont identiques à celles mentionnées au n° **39.**

48. Synthèse. Les taux de la réduction d'impôt qui varient selon la date d'engagement de réaliser l'investissement et la date de réalisation effective de celui-ci sont récapitulés dans le tableau suivant :

Date et modalités de l'engagement de réaliser un investissement immobilier	Date et modalités de réalisation d'un investissement immobilier	Taux	
		Scellier classique	Scellier Intermédiaire ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾
	Acte authentique d'achat du 1 ^{er} avril au 31 décembre 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ⁽³⁾
Pas d'enregistrement du contrat en 2011	Acte authentique d'achat en 2012	24 %	+ 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	36 %	+ 10 % sur 6 ans ⁽²⁾
Promesse synallagmatique ou promesse d'achat à compter du 1 ^{er} janvier 2012		24 %	+ 8 % sur 6 ans ⁽³⁾
Logement que le contribuable fait construire			
Dépôt de la demande de permis de construire ⁽⁴⁾	Dépôt de la demande de permis de construire en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ⁽³⁾
Souscription de parts de SCPI			
Réalisation de la souscription ⁽⁴⁾	Souscription de parts de SCPI en 2012	24 %	+ 8 % sur 6 ans ⁽³⁾

⁽¹⁾ Taux global du complément de réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (voir fiche n° 6 du BOI 5 B-17-09).

⁽²⁾ 5 % par période triennale, renouvelable une fois.

⁽³⁾ 4 % par période triennale, renouvelable une fois.

⁽⁴⁾ Non concerné(e) par les dispositions transitoires.

Pour mémoire, il est rappelé que les taux applicables aux investissements réalisés en 2012 ont également fait l'objet d'un rescrit (RES n° 2012/4(FP)), publié le 14 février 2012 sur le « *portail fiscal* » (impots.gouv.fr).

Section 6 : Période d'application de la réduction d'impôt

A. RAPPEL

49. Investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 fixe la période d'application de la réduction d'impôt « Scellier » aux investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012.

B. EXTENSION DE LA PERIODE D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT (POUR MEMOIRE)

50. L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer avait étendu la période d'application de la réduction d'impôt :

- du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013 pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer ;

- du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2017, sous certaines conditions, pour les investissements réalisés outre-mer dans le secteur intermédiaire.

Toutefois, l'article 75 de la loi de finances pour 2012 met fin par anticipation au dispositif « Scellier outre-mer ». En conséquence, l'extension de la période d'application de la réduction d'impôt mentionnée au présent B n'aura aucune portée effective. Cette disposition est donc simplement rappelée pour mémoire.

Au total, l'ensemble du dispositif « Scellier », ultramarin comme métropolitain, ne sera plus applicable aux investissements réalisés après le 31 décembre 2012.

CHAPITRE 2 : AMENAGEMENTS GENERAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU « SCELLIER » SUSCEPTIBLES DE CONCERNER LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

51. Le présent chapitre a pour objet de commenter les aménagements généraux de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » susceptibles de concerner les investissements outre-mer.

Section 1 : Aménagements issus de la loi de finances pour 2010

52. L'article 82¹ de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) apporte divers aménagements à la réduction d'impôt « Scellier », prévue à l'article 199 *septvicies* du CG, susceptibles de concerner les investissements outre-mer.

Ces aménagements consistent, d'une part, à mettre en place une condition de maintien de mise en location du bien pour le bénéfice du report des fractions des montants de réduction d'impôt non imputées (sur ce point, il convient de se rapporter à la section 2 du chapitre 1 du BOI 5 B-8-11), d'autre part, à prévoir le non-cumul de la réduction d'impôt et du prêt locatif social au titre d'un même logement (sur ce point, il convient de se rapporter à la section 3 du chapitre 1 du BOI 5 B-8-11).

Section 2 : Aménagements issus de la loi de finances pour 2011

53. Dans le cadre de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010), les taux de la réduction d'impôt sont réduits de 10 %. Les modalités de l'application de cette disposition, qui concerne les investissements réalisés en 2011, sont précisées au C de la section 5 du chapitre 1.

¹ L'article 83 de la loi de finances pour 2010 prévoit l'application dérogatoire, sur agrément du ministre chargé du logement, de la réduction d'impôt « Scellier » à raison de logements situés dans des communes de la zone C. A ce titre, cet article n'est pas susceptible de concerner les investissements outre-mer.

Section 3 : Aménagements issus de la loi de finances pour 2012

54. Aménagements résultant de l'article 75 de la loi de finances pour 2012. Outre l'extinction par anticipation du dispositif « Scellier outre-mer » (sur ce point, voir section 6 du chapitre 1), l'article 75 de la loi de finances pour 2012 apporte plusieurs aménagements à la réduction d'impôt susceptibles de concerner les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer.

Ces aménagements ont pour objet :

- d'étendre le champ d'application de la réduction d'impôt à certaines acquisitions de logements anciens ;
- d'étendre de vingt-quatre à trente mois le délai d'achèvement des logements, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, et d'instaurer un délai d'une durée égale, s'agissant des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ;
- de préciser que les campagnes de souscription de parts de SCPI ne peuvent pas excéder une période de douze mois ;
- d'instaurer des plafonds de prix de revient des logements par mètre carré de surface habitable ;
- de diminuer les taux de droit commun de la réduction d'impôt. Le taux de la réduction d'impôt applicable aux investissements outre-mer est ainsi ramené à 29 %, avant application des dispositions relatives à la réduction homothétique de 15 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée ci-dessous.

55. Aménagements résultant de l'article 83 de la loi de finances pour 2012. Dans le cadre de la deuxième réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012, les taux de la réduction d'impôt sont par ailleurs diminués de 15 %.

La combinaison de la diminution des taux de droit commun de la réduction d'impôt avec celle applicable au titre du deuxième « rabot » qui s'appliquent, sous réserve d'exceptions, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012, a pour effet de ramener le taux de l'avantage fiscal à 24 %. Les modalités d'application de ces dispositions, qui concernent les investissements réalisés en 2012, sont précisées au D de la section 5 du chapitre 1.

56. Publication d'une instruction administrative distincte. L'ensemble des aménagements apportés par la loi de finances pour 2012 à la réduction d'impôt sur le revenu « Scellier » fait l'objet de commentaires détaillés dans une instruction administrative distincte publiée au *Bulletin officiel des impôts*.

BOI liés : 5 B-17-09 et 5 B-8-11.

La Directrice de la législation fiscale

VERONIQUE BIED-CHARRETON



Annexe 1

**Article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer
(n° 2009-594 du 27 mai 2009, *Journal officiel* du 28 mai 2009)**

L'article 199 *septvicies* du code général des impôts est complété par un XI ainsi rédigé :

« XI. – Les investissements mentionnés aux I et VIII et afférents à des logements situés dans les départements d'outre-mer, à Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna ou à des souscriptions employées dans les conditions définies au troisième alinéa du VIII pour le financement de tels logements ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue au présent article dans les mêmes conditions, sous réserve des adaptations prévues au présent XI.

« Pour ces investissements, le taux de la réduction est égal :

« 1° A 40 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre la date de promulgation de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer et le 31 décembre 2011 ;

« 2° A 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2013 ;

« 3° A 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2017, dès lors que le propriétaire s'engage à ce que les logements restent loués à l'issue de la période couverte par l'engagement mentionné au I selon les conditions prévues au V.

« Pour l'application du présent XI, le plafond de loyer mentionné au III du présent article ainsi que les conditions mentionnées au deuxième alinéa du I du 1° du I de l'article 31 peuvent être adaptés par décret. »



Annexe 2
Article 75 de la loi de finances pour 2012
(n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, *Journal officiel* du 29 décembre 2011)

I. – L'article 199 *septviciis* du code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Le I est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 1. » ;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par des 2 et 3 ainsi rédigés :

« 2. La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions :

« a) Au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;

« b) Au logement que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui fait ou qui a fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;

« c) Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ou que le contribuable acquiert en 2012 et qui a fait l'objet, entre ces mêmes dates, de tels travaux ;

« d) Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement ou que le contribuable acquiert en 2012 et qui a fait l'objet, entre ces mêmes dates, de tels travaux.

« 3. L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire. L'achèvement des travaux mentionnés aux b, c et d du 2 doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné. » ;

3° Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « 4. » ;

4° Au cinquième alinéa, la référence : « quatrième alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa du présent 4 » ;

B. – Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire, qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012, et pour les autres logements, qui font l'objet, au titre des travaux mentionnés aux b, c et d du 2 du I, d'un dépôt de demande de permis de construire entre ces mêmes dates, la réduction d'impôt s'applique à la condition que le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné et supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. » ;

C. – Le IV est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « pour sa fraction inférieure à » sont remplacés par les mots : « dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable fixés par décret en fonction de la localisation du logement et sans pouvoir dépasser » ;

2° Le cinquième alinéa est supprimé ;

3° Après le mot : « neuf », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « à raison duquel il justifie du niveau de performance énergétique globale mentionné au dernier alinéa du II, ce taux est porté à 22 %. » ;

4° Après le sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – 16 % pour les logements acquis en 2012 qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 et pour lesquels le contribuable justifie du niveau de performance énergétique globale mentionné au dernier alinéa du II.

« Toutefois, pour les logements qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 pour lesquels le contribuable ne justifie pas d'un tel niveau de performance énergétique globale, la réduction d'impôt s'applique au taux de 8 % ;

« – 16 % pour les logements acquis ou construits en 2012 qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2012. » ;

5° Au dernier alinéa :

a) Après les mots : « transforme en logement », le mot : « ou » est remplacé par le signe : « , » ;

b) Après les mots : « logements neufs », sont insérés les mots : « ou d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 » ;

c) Les mots : « de transformation ou de réhabilitation » sont supprimés ;

D. – Le VIII est ainsi modifié :

1° Le cinquième alinéa est supprimé ;

2° Au sixième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » et, après la référence : « du IV, », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « ce taux est porté à 22 % ; »

3° Après le sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – 16 % pour les souscriptions réalisées en 2012, à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer des logements qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011 et qui respectent le niveau de performance énergétique globale mentionné au dernier alinéa du II.

« Toutefois, pour les souscriptions réalisées en 2012 autres que celles mentionnées au sixième alinéa qui servent à financer des logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, la réduction d'impôt s'applique au taux de 8 % ;

« – 16 % pour les souscriptions réalisées en 2012 qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2012. » ;

4° A la dernière phrase du septième alinéa, après le mot : « souscription », il est inséré le mot : « annuelle » ;

E. — Le XI est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;

2° Le a est ainsi modifié :

a) Au 2°, le taux : « 31 % » est remplacé par le taux : « 29 % » ;

b) A la fin du 2°, les mots : « entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2013 » sont remplacés par les mots : « en 2012 » ;

c) Le 3° est abrogé ;

3° Aux 2° et 3° du b, les mots : « dixième » et « neuvième » sont remplacés, respectivement, par les mots : « douzième » et « onzième » ;

4° Après le 3° du même b, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dernier alinéa du II n'est pas applicable au présent XI. »

II. — A. — Pour les logements qui ont fait l'objet de travaux avant leur acquisition par le contribuable, les quatrième à septième alinéas du 2° du A du I s'appliquent à ceux pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2012.

B. — Le 4° du D du I s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012.

C. — Les 1° et 4° du C et le 2° du E du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011 pour les logements acquis ou construits en 2011.



Annexe 3
**Ordonnance portant adaptation pour les investissements réalisés dans les îles Wallis et Futuna,
en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie de la réduction d'impôt sur le revenu
en faveur de l'investissement locatif**
(n° 2010-1445 du 25 novembre 2010, *Journal officiel* du 26 novembre 2010)

Article 1^{er} – Le XI de l'article 199 *septuagies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Les deuxième à cinquième alinéas sont regroupés sous un « a » ;

2° Au cinquième alinéa, après les mots : « mentionné au I », sont insérés les mots : « ou au 1° du b du présent XI, » ;

3° Après le cinquième alinéa, il est ajouté un « b » ainsi rédigé :

« b) Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 afférents à des logements situés en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française ou dans les îles Wallis et Futuna :

« 1° La durée minimale de l'engagement de location prévu au premier alinéa du I est fixée à cinq ans ;

« 2° Le nombre d'années, mentionné, selon le cas, au dixième alinéa du IV ou au neuvième alinéa du VIII, sur lequel est répartie la réduction d'impôt, est fixé à cinq ;

« 3° La réduction d'impôt accordée, selon le cas, au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, comme mentionné au dixième alinéa du IV, ou au titre de la souscription, comme mentionné au neuvième alinéa du VIII, est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des quatre années suivantes à raison d'un cinquième de son montant total au titre de chacune de ces années. »

Article 2. – Le Premier ministre, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.



Annexe 4

Décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 relatif aux plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif outre-mer prévu au XI de l'article 199 septvicies du code général des impôts

(Journal officiel du 30 décembre 2009)

Art. 1^{er}. – L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

I. – Le second alinéa de l'article 2 *terdecies* B est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Pour les baux conclus à compter de la date d'entrée en vigueur du décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, relatifs aux logements situés outre-mer qui ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *septvicies* du code général des impôts sont égaux aux montants mentionnés au troisième alinéa de l'article 2 *terdecies* C, majorés :

« – d'un quart pour les départements d'outre-mer, Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Mayotte ;

« – d'un cinquième pour la Polynésie française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon et les îles Wallis et Futuna.

« Les résultats ainsi obtenus sont arrondis au centime d'euro supérieur.

« Pour l'application du premier alinéa, les zones A, B 1, B 2 et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement et la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est la même que celle prévue au troisième alinéa du a de l'article 2 *duodecies*. Pour l'application du deuxième alinéa, la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est celle déterminée au III de l'article 46 AG *terdecies*. »

II. – L'article 2 *terdecies* C est ainsi modifié :

1° Le second alinéa du a est ainsi remplacé :

« Pour les baux conclus à compter de la date d'entrée en vigueur du décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, relatifs aux logements situés outre-mer qui ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *septvicies* du code général des impôts sont égaux, par mètre carré de surface habitable, à 9,5 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Mayotte et à 12,6 € en Polynésie française, en Nouvelle-Calédonie, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna. Ces plafonds sont relevés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités définies au 1 de l'article 46 AG *duodecies*. » ;

2° Après le sixième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les baux conclus à compter de la date d'entrée en vigueur du décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009, les ressources des locataires de logements situés outre-mer qui ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *septvicies* du code général des impôts sont les suivants :

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte (en €)	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna (en €)
Personne seule	25 590	22 583
Couple	34 173	41 767
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	41 096	44 183
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	49 609	46 599
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	58 362	49 826
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	65 772	53 055
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 7 337	+ 3 388

« Ces plafonds sont relevés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités définies au 1 de l'article 46 AG *duodecies*. »

3° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, les zones A, B 1, B 2 et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement et la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa du a est la même que celle prévue au troisième alinéa du a de l'article 2 *duodecies*. Pour l'application du second alinéa du a, la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est celle déterminée au III de l'article 46 AG *terdecies*. »

Art. 2. – La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la ministre auprès du ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, chargée de l'outre-mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.