

Amendement Scellier

L'**amendement Scellier** est un [amendement](#)¹ introduit dans la [loi de Finances rectificative](#) de 2008², ayant ajouté l'article 199 septvicies au [Code général des impôts](#)³.

L'arrêté pris pour son application définit les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements comme correspondent aux zones A, B1 et B2 délimitées dans l'annexe à l'arrêté du 10 août 2006⁴ relatif au classement des communes par zones. Les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont les mêmes⁵.

L'objectif affiché de cet amendement est de remplacer à terme les [lois Robien](#) et loi Borloo et de soutenir l'investissement locatif privé, en crise depuis septembre 2008 et le début de la crise financière.

L'amendement Scellier permet une réduction d'impôt équivalente à 25 % du montant du prix du bien immobilier, dans la limite de 300 000 € et d'un engagement de location de 9 ans.

Amendement Scellier : définition

L'amendement Scellier est issu de la réforme de la [loi Robien](#), qui a été mis en place lors de la loi de finances de 2009, afin de dynamiser le secteur de l'investissement locatif mis à mal lors de dernier trimestre de l'année 2008.

L'objectif de l'amendement Scellier est de remplacer progressivement les régimes [loi Robien](#) (dont les effets ont pu être critiqués) et loi Borloo qui ont disparu depuis la fin de l'année 2009. À partir du 1^{er} janvier 2009, grâce à l'amendement Scellier les investisseurs peuvent choisir entre la défiscalisation avec l'amendement Scellier, et la défiscalisation en loi Robien dans sa version actuelle, dite loi Robien recentrée.

Les investissements concernés par la réduction d'impôt au titre de la loi Scellier sont :

- d'un logement neuf, en l'état futur d'achèvement,
- la construction d'un logement,
- la transformation en logement d'un local affecté à un usage autre que l'habitation,
- la réalisation, dans des logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs,
- l'acquisition d'un logement inachevé en vue de leur achèvement,
- la souscription, au capital de SCPI à condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction Scellier sont remplies.

Les avantages fiscaux de l'amendement Scellier

Les avantages fiscaux de l'amendement Scellier dépendent d'une location du bien pendant 9 ans pour un usage d'habitation principale⁶. Dans ce cas, ils permettent :

- Réduction d'impôt équivalente à 25 % du prix du logement pendant 9 ans, pour les acquisitions de biens neufs du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010. À partir du 1er janvier 2011, la réduction passera à 15 % du prix de revient du logement (source : [loi de finance pour 2010](#)) □ Il est possible de proroger l'engagement de location pendant 3 ans, renouvelable une fois. La réduction d'impôt sera alors de 2 % par an. Il est donc possible d'obtenir au total 37 % de réduction d'impôt sur 15 ans.
- La réduction d'impôt Scellier de 25 % est étalée sur 9 ans, à raison d'un neuvième par an. Soit pour un investissement de 100 000 € une défiscalisation de 2 777 € chaque année pendant 9 ans.
- Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.
- Il n'y a pas de plafond de ressources du locataire à respecter mais un plafond de loyer. Le plafond de loyer sera variable en fonction du lieu d'implantation géographique du bien immobilier. Les zones éligibles à la défiscalisation avec

l'amendement Scellier sont les zones A, B1 et B2 (comme pour la loi Robien), c'est-à-dire [Paris](#) et la [Côte d'Azur](#) (zone A) et les autres grandes villes⁶. La zone C (le reste du territoire) est exclue du dispositif de l'amendement Scellier afin d'éviter la construction de programmes dans les villes où le marché locatif est déjà saturé - saturation qui a conduit aux critiques de la [loi Robien](#), certains propriétaires n'ayant pu bénéficier des avantages fiscaux faute de trouver des locataires⁶.

La valeur d'achat du bien immobilier est plafonnée à 300 000 euros (s'il y a des travaux à effectuer, c'est la somme totale de l'achat du bien et des travaux qui doit être inférieure à 300 000 euros). Il est à noter que le locataire du futur investissement peut être un membre de la famille s'il n'appartient pas au foyer fiscal.