



Clarification règles mise en vacance locative Loi Scellier

Par hubogoss60

Bonjour, le 10 juillet 2022 j'arrive au terme de la période de mise en location de mon appartement acheté en loi scellier (9 ans de location depuis la 1ère date de signature d'un bail). J'aimerais donc le vendre juste après.

Dans le BOI suivant il est écrit certaines exceptions de mise en vacances si intervenant dans les 12 derniers mois avant cette fameuse date. Sur base du texte officiel ci-après j'ai contacté mon centre des impôts pour être certain que j'avais la bonne compréhension (et éviter un redressement malheureux...) et la réponse est claire : " Non il faut remettre en location".

Sauf qu'en faisant cela je dois potentiellement résigner un bail qui m'engagera 3 ans...

En voici l'extrait issu de ce lien
<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4904-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-230-20-20-20190510>

Par exception, lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
 - le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal ;
 - le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
 - le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.
- Ainsi j'aimerais savoir si :
- 1 - je n'ai pas bien compris la règle
 - 2 - Si le retour d'info de la personne du centre des impôts est erroné

Vos conseils sont les bienvenus, merci beaucoup. Christophe

Par john12

Bonsoir Christophe,

Dans le cadre de l'investissement Scellier visé par l'article 199 septvicies du CGI, le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la location effective et continue pendant la période d'engagement de location, soit pendant 9 ans. Comme l'indique le BOI que vous citez, des exceptions strictes à la règle sont prévues, dans le seul cas où la vacance du logement est indépendante de la volonté du propriétaire qui doit donc justifier de diligences sérieuses pour relouer (annonces, recours à une agence, notamment et loyer normal).

Lorsque la vacance intervient moins de 12 mois avant le terme de l'engagement, ce qui est votre cas, si j'ai bien compris, les réductions d'impôt obtenues ne sont pas remises en cause, si vous ne trouvez pas de remplaçant, pour autant que le logement soit toujours proposé à la location pour un loyer normal et que vous justifiez des diligences habituelles pour louer.

Si vous comptiez pouvoir mettre en vente au départ du locataire et donc avant la fin de l'engagement, ce ne sera pas possible et les réductions d'impôt pourraient être reprises, ce qui me semble tout à fait logique. On ne peut pas prendre un engagement de location de 9 ans et le rompre avant le terme.

Désolé, mais les services fiscaux ont raison !

Cordialement

Par hubogoss60

Bonjour John, merci pour cette réponse claire et rapide.

Mon idée n'était en effet pas de le vendre avant la fin de période des 9 ans mais de le laisser en vacance pour les quelques mois restants dans la mesure où mon interprétation était qu'en cas de départ de mon locataire 12 mois avant je pouvais le laisser vide.

Je trouve ça injuste de devoir remettre quelqu'un pour 3 ans alors que mon avantage fiscal se terminera dans 5 mois? quid des 2,5 années suivantes du coup ?

C'est bien là le problème en fait.

Par john12

Bonsoir,

L'article 199 septvicies du CGI prévoit, en son § V :

"Lorsque le logement reste loué, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa du I du 1° du I de l'article 31, par période de trois ans, le contribuable continue à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article pendant au plus six années supplémentaires. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle est égale à 4 % 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."

En conséquence, si vous décidez de proroger, pour 3 ans, votre engagement initial de location dans le secteur intermédiaire, en remplissant la case ad Hoc de la déclaration annexe 2042 RICI, vous pourrez bénéficier du complément de réduction précitée.

Cdt