Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Invest. scellier-un terrain 2 maisons 2010 et 11

Par Visiteur

Bonjour,

Je projette d'acheter un terrain et d'y faire construire deux maisons individuelle et je compte bénéficier de l'avantage Scellier sur les 2 investissements selon le processus ci-dessous.

Est-ce correct ou bien fais-je erreur ?

Pour bénéficier des règles actuelles du Scellier, je dois déposer mon permis de construire avant le 31/12/2010, je pense le deposer avant Sept 2010.

Ainsi, quelle que soit la date d'achèvement des logements, c'est la date du dépôt du PC qui déterminera les règles applicables et donc le taux 2010 à 25%.

Ensuite, si je synchronise le chantier correctement, je peux finir un logement en 2011 et un en 2012 (Janvier). Ainsi, je pourrai bénéficier de l'avantage Scellier sur chacun de ces deux logements,
l'un au titre de 2011 et pour 9 ans, l'autre au titre de 2012 et pour 9 ans également avec un taux de 25% pour les deux.

Enfin, comment répartir correctement les coûts de l'opération (achat du terrain 150k? + constructions 140 chaque) pour déterminer le prix de chaque logement (50% de ventilation sur chaque maison ?)

Merci d'avance
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour bénéficier des règles actuelles du Scellier, je dois déposer mon permis de construire avant le 31/12/2010, je pense le deposer avant Sept 2010.

Conformément à l'article 199 septvicies du Code général des impôts, vous avez même jusqu'au 31 décembre 2012 pour bénéficier du dispositif scellier.

Ainsi, quelle que soit la date d'achèvement des logements, c'est la date du dépôt du PC qui déterminera les règles applicables et donc le taux 2010 à 25%.

Plus précisément, sont concernés par le dispositif Scellier les constructions de logements par le contribuable faisant l'objet entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 d'un dépôt de demande de permis de construire à condition que la construction soit achevée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande ;

Autrement dit, pour une demande au 31 décembre 2010 par exemple, vous avez jusqu'au 31 décembre 2012 pour construire. Idem pour une demande déposer le 31 décembre 2012, vous avez jusqu'au 31 décembre 2014.

Cela étant pour bénéficier du taux à 25%, il faut effectivement acquérir OU construire le terrain durant l'année 2010. Pour un terrain acquis en 2010, avec dépôt du permis de construire, vous bénéficiez effectivement du taux de 25%.

Ensuite, si je synchronise le chantier correctement, je peux finir un logement en 2011 et un en 2012 (Janvier). Ainsi, je

pourrai bénéficier de l'avantage Scellier sur chacun de ces deux logements,
l'un au titre de 2011 et pour 9 ans, l'autre au titre de 2012 et pour 9 ans également avec un taux de 25% pour les deux.

Vous avez parfaitement compris.

Enfin, comment répartir correctement les coûts de l'opération (achat du terrain 150k? + constructions 140 chaque) pour déterminer le prix de chaque logement (50% de ventilation sur chaque maison ?)

C'est à dire, je ne comprends pas?

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) et elle est imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes.

Exemple: Vous achevez le logement en 2011. On détermine le prix de revient (Coût achat terrain, coût construction et frais accessoires: honoraires du notaire, commissions des intermédiaires, droits de mutation et/ou TVA.).

Si la somme excède 300 000 euros, alors la réduction d'impôt est plafonnée à ce montant.

On calcule ensuite 300 000 *25/100: 75 000 euros.

La réduction d'impôt est de 75 000 euros répartie comme suit : 8 333 ? par an, au titre de l'impôt sur les revenus des années 2011 à 2019.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup Monsieur pour votre reponse complete.

Juste une precision...
Vous me confirmez bien que si je depose un permis en 2010 pour 2 maisons (logements) sur un meme terrain acheté en Juin 2010 aussi, avec depot du PC en (Sept) 2010 des deux logement... et que

Si un logement est termine/livre en 2011
et l'autre 2012

J'ai bien 2 operations fiscales 2011 et 2012 au Taux de 25% (2010 date de depot des PC)

Desole d'insister, J'aimerais etre certain car c'est ce que j'ai compris du BOI mais j'entends différentes appréciation.

Le petit point (mal posée, desolé) que vous n'avez pas saisi, etait sur la ventilation du cout du terrain sur chacun des logements 50/50 je suppose ?

Merci d'avance pour votre reponse et votre service efficace

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous me confirmez bien que si je depose un permis en 2010 pour 2 maisons (logements) sur un meme terrain acheté en Juin 2010 aussi, avec depot du PC en (Sept) 2010 des deux logement... et que

Si un logement est termine/livre en 2011
et l'autre 2012

J'ai bien 2 operations fiscales 2011 et 2012 au Taux de 25% (2010 date de depot des PC)

Je confirme.

Tout est ici:

Article 199 septvicies
Modifié par Décret n°2010-421 du 27 avril 2010 - art. 1

I. ? Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions au logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, d'un dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation acquis entre ces mêmes dates et que le contribuable transforme en logement. Elle s'applique également, dans les mêmes conditions, aux logements qui ne satisfont 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 et qui font l'objet, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

L'application de la présente réduction d'impôt est, au titre de l'acquisition ou de la construction d'un logement, exclusive, pour le même logement, de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de l'un de ses associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au quatrième alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1er janvier 2010 .

II. ? La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

Le premier alinéa s'applique à compter du 1er janvier 2010.

III. ? L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par le décret prévu au troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31.

IV. ? La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 ?.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 ;

- 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ;

- 10 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Desole d'insister, J'aimerais etre certain car c'est ce que j'ai compris du BOI mais j'entends différentes appréciation.

Vous avez raison d'insister. Avez vous saisi l'administration fiscale de la question?

Le petit point (mal posée, desolé) que vous n'avez pas saisi, etait sur la ventilation du cout du terrain sur chacun des logements 50/50 je suppose ?

Qu'est-ce que cela change en fait? A priori, quelle que soit la ventilation opérée, les plafonds et le taux demeure, et dans la mesure où le calcul est global, la réduction d'impôt l'est également. De facto, qu'il y ait deux opérations à 300 000 euros ou une opération unique à 600000 euros n'aura aucune incidence.

Très cordialement.