



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question orale n° 886

Texte de la question

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur une aberration du dispositif fiscal dit "Scellier" dans son volet social. En effet, le "Scellier social" ne permet pas de louer à ses ascendants ou descendants. Cette faculté est pourtant autorisée dans le cadre du dispositif "Scellier classique" sous réserve que le bénéficiaire ne fasse pas partie du même foyer fiscal. Or aucun des deux dispositifs ne prévoit de plancher minimal locatif. Il apparaît donc tout à fait paradoxal qu'un ascendant ou descendant aux revenus modestes ne puisse pas être logé par ses parents ou enfants qui souhaitent investir dans un logement social, tandis qu'un ascendant ou descendant aux revenus confortables puisse être logé par ses parents ou enfants qui bénéficient d'un avantage fiscal en investissant dans un logement "classique". Il lui demande de faire évoluer cette situation de façon à garantir au minimum une égalité de traitement des contribuables.

Texte de la réponse

APPLICATION DE LA LOI SCELLIER

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Mathis, pour exposer sa question, n° 886, relative à l'application de la loi Scellier.

M. Jean-Claude Mathis. Ma question porte sur l'application de la loi Scellier. J'attire votre attention, monsieur Novelli, sur une aberration de ce dispositif fiscal, notamment dans son volet social.

Chacun sait que la mesure exceptionnelle applicable depuis le 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, le dispositif Scellier en faveur de l'investissement locatif, est une mesure de crise proposée par l'État pour faire face à la pénurie de logements locatifs dans certains secteurs. Il est permis aux contribuables, quels que soient leurs revenus, achetant un logement neuf à usage locatif, de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le prix d'acquisition de ces logements. Pour mémoire, cette réduction est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et 2010, et sera de 20 % pour les logements acquis en 2011 et 2012. Pour le contribuable, l'intérêt est donc évident. La loi Scellier peut permettre en effet d'acquérir un logement pour moins d'un quart de sa valeur. Cela s'explique par le fait que les loyers perçus cumulés à la réduction d'impôt permettent de couvrir les échéances d'emprunt, les frais, charges et taxes.

En parallèle au dispositif Scellier dit classique, le régime Scellier dit social bénéficie d'une réduction d'impôts possible de 37 %. Toutefois, les propriétaires doivent respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Le paradoxe sur lequel je souhaite attirer votre attention est que le " Scellier social " ne permet pas à un propriétaire de louer son bien à ses ascendants ou à ses descendants en bénéficiant de ce régime fiscal avantageux. Pourtant, cette faculté est autorisée dans le cadre du " Scellier classique " sous réserve que le bénéficiaire ne fasse pas partie du même foyer fiscal que le propriétaire. Or aucun des deux dispositifs ne prévoit de plancher minimal locatif. Il apparaît donc tout à fait anormal qu'un ascendant ou un descendant aux revenus modestes ne puisse pas être logé par ses parents ou par ses enfants qui souhaitent investir dans un logement social. Un ascendant ou un descendant aux revenus confortables peut, lui, être logé par ses parents ou ses enfants qui bénéficient d'un avantage fiscal en investissant dans un logement " Scellier classique ".

C'est pourquoi, monsieur le secrétaire d'État, je souhaite que vous m'indiquiez s'il est envisagé de faire évoluer cette situation de façon à garantir au moins une égalité de traitement des contribuables.

M. le président. La parole est à M. Hervé Novelli, secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation.

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation*. Monsieur Jean-Claude Mathis, vous posez là une question importante et très intéressante à laquelle je répondrai par quelques éléments de réflexion.

La réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif, dite loi Scellier, est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer, pendant une durée minimale de neuf ans, le logement nu à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Sous cette réserve, il peut s'agir pour le bailleur d'un ascendant ou d'un descendant. Voilà pour le cadre général.

En cas de location consentie dans le secteur intermédiaire - celui qui motive votre question - le contribuable bénéficie d'autres avantages, en plus de la réduction d'impôt sur le revenu prévue par le dispositif " Scellier classique " : d'une part, d'une déduction spécifique fixée à 30 % des revenus tirés de la location du logement ; d'autre part, d'un complément de réduction d'impôt, lorsque la location reste consentie dans le secteur intermédiaire au-delà de la période de neuf ans correspondant à l'engagement initial de location.

Pour bénéficier de ces avantages fiscaux supplémentaires, attachés au dispositif " Scellier intermédiaire " ou " Scellier social ", la location du logement doit en revanche être consentie à une personne qui, en plus de ne pas être membre du foyer fiscal du bailleur, ne doit pas en être un ascendant ou un descendant.

Cette restriction est justifiée par les considérations suivantes. Les avantages fiscaux spécifiques au dispositif " Scellier intermédiaire " sont eux-mêmes la contrepartie d'un effort supplémentaire du bailleur. D'abord, le montant des loyers ne doit pas être supérieur à un plafond lui-même inférieur d'un cinquième à celui du dispositif " Scellier classique ". Ensuite, les ressources du locataire ne doivent pas être supérieures à un plafond variable en fonction de la composition du foyer de l'intéressé et de la situation géographique du logement. Dans le cadre du " Scellier classique " au contraire, les ressources du locataire sont libres.

Cet effort demandé au propriétaire n'a de réelle portée, et ne justifie donc un avantage fiscal supplémentaire, que s'il est effectué par le bailleur en faveur de personnes qui lui sont étrangères, c'est-à-dire auxquelles il n'est pas lié par des liens familiaux et donc de solidarité.

Sinon, les avantages fiscaux consentis procéderaient davantage de l'effet d'aubaine, sans mésestimer le risque de fraude compte tenu de la communauté d'intérêts pouvant exister entre les personnes concernées.

D'ailleurs, cette condition obligeant le bailleur à louer le logement à un tiers à son cercle familial n'est pas nouvelle. Elle existait dans le cadre du dispositif d'amortissement " Borloo neuf " auquel, d'une certaine manière, a succédé le dispositif " Scellier social ".

Cela étant, dans le dispositif " Scellier intermédiaire ", il est admis que le bailleur puisse suspendre son engagement de location à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition, à titre onéreux ou gratuit, d'un ascendant ou d'un descendant.

Bien entendu, durant la période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, les avantages fiscaux ne sont pas appliqués, sans être perdus pour autant.

Au terme de la période de mise à disposition, le contribuable doit remettre son bien en location dans les conditions prévues pour bénéficier de l'avantage fiscal, conformément à l'engagement qu'il a souscrit. À défaut de remise en location, les avantages fiscaux initialement accordés seraient remis en cause.

Pour l'ensemble de ces raisons, il n'est pas envisagé de modifier les dispositions législatives applicables. Celle-ci permettent de s'assurer que les avantages fiscaux complémentaires accordés aux bailleurs dans le cadre du dispositif " Scellier social " procèdent de l'intérêt général, le logement des personnes de condition modeste, et non d'un simple effet d'aubaine.

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Mathis.

M. Jean-Claude Mathis. Monsieur le secrétaire d'État, je vous remercie de cette réponse qui me sera très utile dans l'exercice de ma fonction de président départemental d'un organisme social. Je me servirai en effet de cette réponse très complète et très détaillée pour répondre à certaines interrogations auxquelles je dois faire face.

Auteur : [M. Jean-Claude Mathis](#)

Circonscription : Aube (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 886

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 19 janvier 2010, page 419

Réponse publiée le : 27 janvier 2010, page 458

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 19 janvier 2010