

Dernière mise à jour le 07 septembre 2018

Réduction Scellier et nombre de logements éligibles par an

CE 18 juillet 2018 n°412142 En matière d'investissement locatif neuf ou assimilé ouvrant droit à avantage fiscal (Scellier, Pinel...), deux dates doivent être retenus, : - la ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- CE 18 juillet 2018 n°412142
- Extraits de l'arrêt
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

CE 18 juillet 2018 n°412142

En matière d'investissement locatif neuf ou assimilé ouvrant droit à avantage fiscal (Scellier, Pinel...), deux dates doivent être retenus, :

- la date de réalisation, qui détermine le régime fiscal applicable (taux de la réduction d'impôt, obligations, plafonds...)
- la date du fait générateur, qui fixe l'année au titre de laquelle l'avantage fiscal est accordé.

Pour les logements que le contribuable fait construire, la date de réalisation intervient lors du dépôt du permis de construire et le fait générateur, lors de l'achèvement des travaux.

La loi Scellier ne permet, au titre d'une même année d'imposition, de bénéficier d'une réduction d'impôt, qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement.

En l'espèce, un contribuable fit construire deux logements achevés lors de deux années différentes et bénéficia de la réduction d'impôt au titre de chacune de ces années.

L'administration, lors d'un contrôle fiscal, remit en cause l'un des avantages fiscaux, au motif que le contribuable ne peut bénéficier de la loi Scellier qu'au titre d'un logement par an et que le permis de construire relatif aux deux logements avait été déposé la même année.

Le Conseil d'Etat confirme la position de la Cour administrative d'appel et considère que la limitation du nombre de logements pouvant bénéficier de la réduction d'impôt s'apprécie en fonction de la date d'achèvement (fait générateur) et non de celle de dépôt du permis de construire.

Extraits de l'arrêt

3. En jugeant que M. et Mme B... pouvaient bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'année 2010 à raison de la maison achevée en 2010 et au titre de l'année 2011 à raison de la seconde maison achevée en 2011, alors même que ces deux constructions avaient fait l'objet de demandes de permis de construire déposées au cours de la même année, la cour administrative d'appel de Bordeaux n'a pas commis d'erreur. Par suite, le ministre de l'action et des comptes publics n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêt qu'il attaque.

Cour de cassation du 18 juillet 2018, arrêt n°412142

Commentaire de LégiFiscal

Le Conseil d'Etat donne une solution de principe et se range du côté de certaines Cour administratives d'appel (CAA Bordeaux 20 juin 2017 n°15BX01647, CAA Nantes 12 avril 2018 n°16NT01288)

Cette solution peut être transposée aux dispositifs Pinel/Duflot (le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt au titre de deux logements par an).