

Le guide de l'investisseur immobilier loi Scellier*



Loi Scellier 2009

« Un nouveau dispositif d'optimisation fiscale »

Le principe du dispositif Scellier

J'achète un bien immobilier neuf déjà livré ou en VEFA et je m'engage à le louer à usage de résidence principale pendant une période de 9 ans, en respectant les plafonds locatifs en vigueur dans la zone où se situe mon bien immobilier neuf.

Pour les logements neufs déjà livrés le logement ne doit pas avoir été déjà habité.

Les avantages de la défiscalisation en loi Scellier

Je bénéficie d'une **réduction d'impôts de 25% à 37%** du montant de mon investissement pour les biens acquis en 2009 et en 2010.

Je bénéficie d'une **réduction d'impôts de 20% à 32%** du montant de mon investissement pour les biens acquis en 2011 et en 2012.

Je bénéficie d'une imputation du déficit foncier dans la limite de 10 700 € et de la possibilité d'acquérir sur la même année un logement « Scellier » et d'autres biens éligibles à d'autres dispositifs de défiscalisation.

Les personnes concernées

Tous les contribuables faisant l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} Janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

Comment fonctionne le dispositif Scellier ?

En Scellier classique le taux de votre réduction d'impôts est fixé à 25% pour les logements acquis en 2009 et 2010, et à 20% pour les logements acquis en 2011 et 2012.

En Scellier social votre logement est loué dans les mêmes conditions que pour le dispositif Borloo populaire (avec un plafonnement des ressources des locataires, et une location interdite à un ascendant ou à un descendant, vous bénéficier d'une réduction d'impôts supplémentaire :

A partir de la 10ème année : **2% par an** sur une période de 3 ans renouvelable une fois.

Important :

- Avec le régime social, le dispositif de défiscalisation est applicable à une seule acquisition de logement par an. Malgré tout il est possible de cumuler un achat en régime Scellier avec un investissement immobilier éligible à une autre loi de défiscalisation.

La base de calcul du dispositif Scellier

Votre réduction d'impôts est calculée sur la base du prix de revient de votre logement. Par prix de revient nous entendons, le prix d'acquisition du logement neuf majoré des honoraires du notaire, des droits de mutation et/ou TVA, sont donc exclus de la base de calcul les frais de garantie bancaire.

Ce prix de revient est retenu dans la limite de **300 000 €**

Exemple pour un investissement de 300 000 € réalisé en 2010

En loi Scellier :

Votre réduction d'impôts sur 9 ans sera **égale à 75 000 €** soit 25% de votre investissement

Votre réduction d'impôts sera donc étalée sur 9 ans à raison de 8 333 € par an.

En Scellier social :

Votre réduction d'impôts sur 9 ans sera **égale à 111 000 €** soit 37% de votre investissement

8 333 € de réduction d'impôts par an pendant 9 ans, puis 6 000 € (2% de l'investissement) pendant les 6 années suivantes si vous le souhaitez.

Les conditions relatives au logement

Les immeubles concernés

Les immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement ou les logements que le contribuable fait construire, les locaux transformés en logements ou les logements réhabilités.

Le recentrage géographique

Le nouveau dispositif de défiscalisation Scellier est applicable pour les logements situés dans les zones A, B1 et B2.

Les logements situés en zones C ne peuvent donc pas être éligibles à la loi Scellier.

Le démembrement de propriété

Pour bénéficier de la réduction d'impôts le logement ne doit faire l'objet d'aucun démembrement de propriété.

Les conditions relatives à la location

L'acquéreur s'engage à louer le bien nu (non meublé) à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans.

Le propriétaire doit louer le logement dans un délai n'excédant pas 12 mois la date de livraison.

L'acquéreur s'engage à respecter un **plafond locatif** (et de ressources du locataire pour le régime social).

L'indivision

En cas d'acquisition par indivision ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS (impôts sur les sociétés), chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôts dans la limite de la quote-part (limitée à 300 000 €) du prix de revient, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Informations utiles

Il n'existe aucune incompatibilité entre l'acquisition d'un bien en loi Scellier et la possession de biens sous d'autres régimes de défiscalisation (Borloo, Girardin, Malraux ...)

Le choix du régime à appliquer, Scellier classique (jusqu'à 75 000 € de réductions d'impôts) ou Scellier social (jusqu'à 111 000 € de réduction d'impôts) doit être fait lors de la signature du contrat de gérance, afin de permettre au gestionnaire de sélectionner le locataire conformément à l'éventuel plafond de ressources à respecter.

Au niveau fiscal, l'investisseur devra mentionner sur sa déclaration des revenus fonciers (formulaire n° 2044) l'option pour laquelle il a opté.

Cas de remise en cause de l'avantage fiscal

- Le non respect de l'engagement locatif pendant 9 ans
- La Cession du logement avant 9 ans

- La non location du bien dans un délai de 12 mois suivant la livraison du logement
- Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque l'un de ces événements intervient à la suite d'une invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie, du licenciement ou du décès de l'un des deux époux soumis à une imposition commune.

Pour de plus amples informations sur le dispositif Scellier ou pour une simulation gratuite et personnalisée ...

... nous contacter au *01 73 00 24 20*