

LA LOI SCCELLIER

FIDANCIEL
Au Service de Votre Patrimoine

ACTUALITES

JANVIER 2009

Une Mesure Exceptionnelle en faveur de l'Investissement



Principe de la loi Scellier ?

La LOI SCCELLIER c'est une REDUCTION D'IMPÔTS pouvant aller jusqu'à 37%.

La Loi Scellier s'adresse à tous les contribuables français investissant dans des logements neufs en 2009 et 2010 (logements destinés à la location).

Ce n'est donc plus un abattement sur le revenu comme dans le cadre de Loi Robien ou la Loi Borloo, mais bel et bien une « **Réduction d'impôt** » étalée sur 9 ans et reportable.

Qui peut bénéficier de la loi Scellier ?

Tous les contribuables français qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un **logement neuf** (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi dite Scellier et de cette réduction d'impôt : 25 % pour les investisseurs 2009 et 2010
20 % pour les investisseurs 2011 et 2012.

Les logements concernés dans le cadre de la loi Scellier

Tous les immeubles neufs, 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. Du coup, lorsqu'un contribuable s'engagera par exemple en 2010 (sur revenus 2009) à louer un bien 9 ans pour bénéficier du



régime fiscal Scellier il devra obligatoirement fournir l'attestation du promoteur certifiant que le bien respecte la norme de construction RT2005.

Sont exclus de la loi Scellier les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Les obligations de la loi scellier

Dans le cadre de la loi Scellier, la **réduction d'impôt** est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.

Les loyers ne doivent pas excéder le plafond fixé par décret. Un seul logement par an accordé et le plafond d'investissement retenu est de **300 000 €**.

Les avantages fiscaux de la loi Scellier

La loi Scellier permet une réduction d'impôt de 25 % du prix de revient du logement.

Avec un plafond de 300 000 € d'investissement et un seul logement par an.

Cette réduction d'impôt de 25 % de l'investissement s'étale sur 9 ans de manière linéaire.

Exemple : pour un investissement de 200 000 €, la réduction est de 50 000 € sur 9 ans, soit 5 555.55 €/an



Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde de réduction d'impôt peut être imputé sur l'IR des années suivantes (jusqu'à la 6ème année incluse). La priorité est donnée pour le mode de calcul aux plus anciens reports jusqu'aux plus récents et ce avant la réduction d'IR de l'année N.

Le cumul d'économies fiscales est-il possible ?

Dans le cadre de « même bien immobilier », il est impossible de cumuler les avantages fiscaux de la Loi SCCELLIER avec les lois ROBIEN, BORLOO, ZRR, GIRARDIN, MALRAUX, MONUMENTS HISTORIQUES...

En revanche, la réduction d'impôt Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aussi également d'avantages fiscaux.

RAPPEL : La réduction d'impôt dans le cadre de la loi Scellier n'est accordée que pour 1 seul logement par an.

19, rue G. Teissier
42000 Saint Etienne

Tél : 04 77 90 24 67
Fax : 04 69 96 27 05
Email :
contact@fidancier.com



Exemples de simulation

SIMULATION N°1

Investissement de 100 000 €

A - la réduction est de **25 000 €** sur 9 ans
soit **2 777.77 €/an**

B - la réduction est de **37 000 €** sur 15 ans (Scellier Social)
soit **2 777.77 €** les 9 premières années et **2 000 €** les 6 suivantes

SIMULATION N°2

Investissement de 200 000 €

A - la réduction est de **50 000 €** sur 9 ans
soit **5 555.55 €/an**

B - la réduction est de **74 000 €** sur 15 ans (Scellier Social)
soit **5 555.55 €** les 9 premières années et **4 000 €** les 6 suivantes

SIMULATION N°3

Investissement de 300 000 €

A - la réduction est de **75 000 €** sur 9 ans
soit **8 333.33 €/an**

B - la réduction est de **111 000 €** sur 15 ans (Scellier Social)
soit **8 333.33 €** les 9 premières années et **6 000 €** les 6 suivantes

Quelle est la différence entre Scellier et Scellier Social ?

Il existe une **distinction extrêmement importante** dans la Loi Scellier. En effet, **deux régimes cohabitent** et ne bénéficient pas des mêmes possibilités de réductions d'impôts.

A) L'option SCCELLIER bénéficie uniquement d'une Réduction d'impôts de 25 %

B) L'option SCCELLIER SOCIAL bénéficie d'une Réduction d'impôts possible de 37 %

L'OPTION SCCELLIER

Engagement de 9 ans, sans possibilité de prorogation !!!!

L'engagement de louer son appartement durant 9 ans

L'investissement en Zone 1, 2, 3 (actuellement A, B1, B2)

Respect uniquement des plafonds de loyers (actuellement Robien recentré)

Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, mais Sans les 2%/an de réductions.

OPTION SCCELLIER SOCIAL

Engagement de 9 ans, avec possibilité de prolonger de 2 x 3 ans la promesse de location. Cette option donne, non seulement le droit de bénéficier d'un Abattement de 30 % sur les loyers, mais offre également la faculté au terme des 9 ans, de reconduire l'engagement de location et de profiter d'une réduction supplémentaire de 2% par an.

L'engagement de louer son appartement durant 9 ans + possibilité de 2 x 3 ans. L'investissement en Zone 1, 2, 3 (actuellement A, B1, B2); Respect des plafonds de loyers ET de ressources des locataires (actuellement Borloo)
Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, Avec les 2%/an de réductions.

POURQUOI CHOISIR

SCCELLIER SOCIAL ?

LES AVANTAGES :

- * 12 % de réductions d'impôts en plus avec la loi Scellier Social.
- * 30 % d'abattements sur les loyers.

LES INCONVENIENTS :

- * Revenus Fonciers moindre, car les Plafonds de Loyers sont inférieurs.
- * Plafonds de ressources des locataires (inexistants dans la loi Scellier)
- * Impossibilité de louer aux Ascendants Descendants (inexistants dans la loi Scellier)

Il est possible :

- **De louer le bien a ses enfants** A CONDITION QUE LES ENFANTS FASSENT UNE DECLARATION FISCALE INDEPENDANTE.
- **D'acheter un appartement ou une maisons en indivision** dans le cadre du régime Scellier.
- **D'investir dans une SCI** à condition que la société civile immobilière ne soit pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Il est impossible :

- **De démembrer le bien immobilier** acquis dans le cadre du régime Scellier. La réduction d'impôt n'est donc pas aux logements dont le droit de propriété est démembré.