



LA LOI SCCELLIER - tout savoir sur la loi Scellier

Une Mesure Exceptionnelle en faveur de l'Investissement Locatif
Réduction d'impôts jusqu'à 37% sur 15 ans !

PRINCIPE DE LA LOI SCCELLIER ?

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 BENEFICIER DE LA LOI SCCELLIER ?

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 CONCERNES DANS LE CADRE DE LA LOI SCCELLIER

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 SCCELLIER

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 SCCELLIER

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.



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 DIFFERENCE ENTRE SCCELLIER ET SCCELLIER 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 %

A - L'Option Scellier

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.**

B - L'Option Scellier 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 **bénéficiaire 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.

Avis de l'expert

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).

LE CUMUL D'ECONOMIES FISCALES EST-IL POSSIBLE ?

Dans le cadre du « 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.

PEUT-ON LOUER LE BIEN A SES ENFANTS ?

OUI !

Mais il est impératif que les enfants fassent une déclaration fiscale indépendante, car dans le cadre d'un Investissement Scellier la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal.

Cette règle vaut donc pour les Descendants, comme pour les Ascendants.

PEUT-ON DEMEMBRER LE BIEN IMMOBILIER SCCELLIER ? USUFRUITIER ? NU PROPRIETAIRE ?

NON, c'est totalement impossible !

Le démembrement est prohibé aussi bien pour les particuliers que pour les SCI.

La réduction d'impôt Scellier n'est donc pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembrement.

PEUT-ON ACHETER UN APPARTEMENT OU UNE MAISON EN INDIVISION ?

OUI !! Dans le cadre du régime Scellier, lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

PEUT-ON INVESTIR DANS UNE SCI ?

OUI !! Mais la Société Civile Immobilière ne doit pas être soumise à l'Impôt sur les Sociétés et le contribuable bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa quote-part au sein de la SCI.

LA LOI SCCELLIER APRES 9 ANS ?

Dans le cadre du Dispositif « **Scellier Classique** », à l'issue des 9 ans, vous pouvez continuer à louer votre logement (Sans les 2% de réduction) sous le régime de droit commun ou poursuivre à pratiquer un loyer inférieur au prix du marché et passer des accords avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Grâce à cette convention, vous pourrez bénéficier de déduction de 30% à 45% sur les loyers.

Dans le cadre du régime « **Scellier Social** », en vous engageant de nouveau auprès de l'administration fiscale par période de 3 ans (maxi 6 ans), vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire égale à 2 % du prix de revient du logement. Soit 37 % sur 15 ans.



LE MONTANT TOTAL DE REDUCTION D'IMPOT peut donc atteindre 111 000 € sur 15 ans pour un investissement de 300 000 €.

LES PLAFONDS DE LOYERS ET RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les plafonds de loyers de la Loi Scellier

Zone A : 21,02 € / m²

Zone B1 : 14,06 € / m²

Zone B2 : 11,95 € / m²

Les plafonds de la Loi pour bénéficier en plus des 30 % d'abattement sur les loyers

Zone A : 16,82 € / m²

Zone B1 : 11,69 € / m²

Zone B2 : 9,56 € / m²

Plafonds de Ressources des locataires

En zone A

Personne seule : 42 396 € - Couple marié ou pacsé: 63 362 € - Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge : 76 165 € - Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge : 91 234 € - Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge : 108 003 € - Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge : 121 533 € - Majoration par personne à charge à partir de la 5ème : 13 545 €

En zone B1

Personne seule : 31 491 € - Couple marié ou pacsé: 46 245 € - Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge : 55 363 € - Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge : 67 002 € - Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge : 78 640 € - Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge : 88 706 € - Majoration par personne à charge à partir de la 5ème : 10 075 €

En zone B2

Personne seule : 28 867 € - Couple marié ou pacsé: 42 392 € - Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge : 50 750 € - Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge : 61 419 € - Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge : 72 087 € - Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge : 81 314 € - Majoration par personne à charge à partir de la 5ème : 9 235 €

ZONES ET VILLES ELIGIBLES PAR LA LOI SCCELLIER



Télécharger le **Zonage de Loi Scellier**



Télécharger le **JO 31 décembre 2008**

TEXTE OFFICIEL DE LA LOI SCCELLIER



Télécharger le **texte officiel de la loi Scellier**

NOTE : La loi est définitivement votée, mais le B.O.I (Bulletin Officiel des Impôts) ne sera édité et décrété vraisemblablement qu'au printemps 2009.

*Plus d'informations
sur la loi Scellier ?*



*Comment Défiscaliser
avec la loi Scellier ?*



© 2009 www.scellier.org | Contact

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de www.scellier.org est illicite et constitue une contrefaçon.