

## La loi Scellier

Une mesure exceptionnelle en faveur de l'investissement locatif, réduction d'impôts jusqu'à 37 % sur 15 ans !

- La LOI SCCELLIER c'est une réduction 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 la Loi Robien ou de la Loi Borloo, mais bel et bien une « réduction d'impôt » étalée sur 9 ans et reportable.

### QUI PEUT BÉNÉFICIER DE LA LOI SCCELLIER ?

Tous les contribuables français qui acquièrent du 1er janvier 2009 au 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 SCCELLIER

Tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la réglementation applicable. Pour les acquisitions intervenues avant la publication du décret, le contribuable ne pourra donc pas être tenu de justifier du respect de la réglementation thermique.

### 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 est 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.

### QUELLE EST LA DIFFÉRENCE 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) Le régime Scellier bénéficie uniquement d'une réduction d'impôts de 25 %.  
B) Le régime Scellier Social bénéficie d'une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 37 % sous certaines conditions\*.

### LE CUMUL D'ÉCONOMIES FISCALES EST-IL POSSIBLE ?

Dans le cadre du « même bien immobilier », il est impossible de cumuler les avantages fiscaux de la Loi Scellier 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 À 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 DÉMEMBRER LE BIEN IMMOBILIER SCCELLIER, USUFRUITIER, NU PROPRIÉTAIRE ?

NON, c'est totalement impossible !

### 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 APRÈS 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 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 RÉDUCTION D'IMPÔT peut donc atteindre 111 000 € sur 15 ans pour un investissement de 300 000 €.**

### LES PLAFONDS DE LOYERS 2009 DE LA LOI SCCELLIER

	Plafonds de loyers mensuel en €/m <sup>2</sup>		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Le régime Scellier	21,65 €	15,05 €	12,31 €
Le régime Scellier Social	17,33 €	12,04 €	9,85 €

### \* LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES 2009 (uniquement pour le régime Scellier Social)

	Plafonds de ressources des locataires en €		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	43 753 €	32 499 €	29 791 €
Couple	65 389 €	47 725 €	43 749 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	78 702 €	57 135 €	52 374 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	94 153 €	69 146 €	63 384 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	111 459 €	84 156 €	74 394 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	125 421 €	91 544 €	83 916 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	13 979 €	10 398 €	9 531 €



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque  
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02  
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53  
Site internet : www.fpcprovence.fr**