

SPECIAL INVESTISSEMENT LOI SCHELLER

Vous trouverez tous les détails de ce nouveau dispositif fiscal exceptionnel.

Pour réduire vos impôts jusqu'à 8300€/ an pendant 9 ans.

La nouvelle Loi Scellier va vous permettre de bénéficier d'une réduction d'impôts représentant jusqu'à 37% de la valeur du bien acquis.

Objectif

Profiter d'un avantage fiscal **HISTORIQUE** grâce à de conséquentes réductions d'impôts accordées par l'Etat pour l'acquisition d'un bien neuf destiné à la location.

Avantages

1. Réduction d'impôts de 25% de la valeur d'achat du bien sur 9 ans (plafond de 300 000€ d'investissement)
2. Possibilité de prolonger de 2 fois 3 ans la réduction d'impôt à hauteur de 2% par an si le locataire respecte des plafonds de ressources
3. Possibilité de reporter sur 6 ans les réductions d'impôts non utilisées
4. Investissement dans des zones à fort potentiel locatif (Zones A, B1 ou B2)
5. Déduction des intérêts d'emprunt, des frais et charges réels sur le revenu net imposable à hauteur de 10 700€/an
6. Abattement de 30% sur les loyers si le locataire respecte des plafonds de ressources
7. En zone de revitalisation rurale, la loi Scellier permet un abattement spécifique sur les loyers de 26%

Les Investisseurs concernés :

La loi Scellier concerne les contribuables dont l'imposition annuelle dépasse 2000 €.

Les Logements concernés

- Immobilier d'habitation neuf ou fortement réhabilité, loué nu à usage d'habitation principale et situé en zone A, B1 ou B2.
- Engagement de location de 9 ans.
- Concerne uniquement les biens acquis entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2010.

Ce qu'il faut savoir :

- le logement peut être loué à un ascendant ou descendant du contribuable à condition que le locataire n'appartienne pas au foyer fiscal du bailleur.
- Le dispositif est cumulable avec les autres dispositifs d'investissement locatif.
- Vous pouvez acheter un bien par an sous ce dispositif.

La loi SCELLIER en détails :

1. Réduction D'impôt

Réduction d'impôt jusqu'à 37% du prix de revient de l'investissement sur 15 ans (**frais et taxes inclus**) :

- 25% Sur 9 ans repartis de façon linéaire
- 12% Sur 6 ans repartis de façon linéaire.

Exemple : Pour un investissement de 180 000 € :

- 25% de l'investissement en réduction d'impôt sur 9 ans soit : 45 000€, soit 5000€/an
- 12% de l'investissement en réduction d'impôt sur 6 ans soit : 21 600€ , soit 3600€/an

Au total, 66 600 € de réduction d'impôts.

2. Déduction des intérêts

Dans tout investissement locatif, le contribuable peut déduire **100% des intérêts d'emprunt** dans la limite des loyers perçus et ce, sans limite dans le temps.

Il est donc judicieux de financer la totalité de l'opération (y compris les frais) sur du long terme (au moins 15 ans).



3. Déduction des frais et charges

Le contribuable peut également déduire l'ensemble des frais liés à l'opération :

- Les frais de gestion courante et de garanties.
- Les charges de copropriété
- La taxe foncière (jusqu'à 2 ans d'exonération)
- **L'abattement forfaitaire de 30% des loyers. (Scellier « Plus »)**
- Economie possible de CSG/CRDS/RSA (12,1%) en cas de présence de Revenus Fonciers.

L'ensemble des charges, des intérêts et abattement, une fois déduit des loyers, représente le déficit foncier imputable sur le R.I.G (Revenu Imposable Global) dans la limite de **10 700 €/an**.

4. Avantages spécifiques

La réduction « Scellier » est cumulable aux autres décrets soumis à l'amortissement tels que « Borloo » ou « Robien Recentré » pour un investissement sur un autre logement.

La réduction de 25% sur 9 ans sera ramenée à 20% pour les investissements neufs à partir de 2010. (Date d'acte)

CONTRAINTES PARTICULIÈRES DU DÉCRET NEUF « SCELLIER »

1. Engagement de détention

L'investisseur ne peut bénéficier de la réduction « Scellier » qu'à concurrence de l'acquisition d'un seul logement par an dans la limite de 300 000€ d'investissement.

Le contribuable doit conserver et louer le bien pendant 9 ans minimum.

Toutefois, aucune remise en cause des avantages fiscaux acquis n'est faite en cas :

- d'invalidité
- de décès
- de **chômage** du contribuable ou de son époux (se) soumis à l'imposition commune

2. Plafond des loyers

Le **plafond des loyers** mensuels sont à considérer **au m² pondéré** :

Zone A	IDF, Côte d'Azur et Pays Genevois français.	16,82 €/m²
Zone B1	Agglomérations de plus de 250.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges d'IDF, zone littorale ou frontalière, Corse et les Iles.	11,69 €/m²
Zone B2	Agglomérations de plus de 50.000 habitants	9,56 €/m²
Zone C	La Zone C n'est pas éligible au décret « Scellier ».	

L'intérêt de l'investisseur réside avant tout dans la rentabilité locative du bien immobilier.

Cette rentabilité (ratio loyers bruts/prix au m²) doit être supérieure à 4 % minimum.

Ainsi, en dehors de l'impact des plafonds, il s'agit de demeurer vigilant quant au prix du m² à l'acquisition.

Les données de l'INSEE sur les prix moyens Neuf et Ancien confondus :

Sur Zone A :	Sur Zone B1 :
Prix moyen du m ² : 4404 € à l'achat,	Prix moyen du mé : 3053 € à l'achat,
Location moyenne : 16,1€/m ²	Location moyenne : 13,6€/m ²
Rentabilité : 3,98%	Rentabilité : 4,45%

3. Location aux ascendants descendants

Elle est impossible dans tous les cas.

4. Logements concernés

Les logements Neuf destinés à la location à usage d'habitation principale. (Location nue)

La réduction n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et performance énergétiques sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation.