

Principe de la loi SCCELLIER

La loi Scellier est un dispositif d'investissement immobilier offrant à l'acquéreur une contrepartie fiscale sous la forme d'une réduction d'impôt liée à la valeur du bien.

Deux régimes Scellier vous sont ouverts chers Investisseurs, avec des réductions d'impôts plus ou moins importantes selon que vous choisirez de louer avec ou sans plafonds de revenus.

Le SCCELLIER CLASSIQUE

Les conditions d'acquisition du bien

Acheter dans le cadre du dispositif Scellier c'est acheter un logement neuf (ni occupé, ni utilisé) ou en l'état futur d'achèvement, en vue de le mettre en location pour une durée de 9 ans minimum.

A l'issue de ces 9 ans, le propriétaire peut soit continuer à louer son logement en dehors du dispositif Scellier, soit louer en social, soit le vendre, soit l'habiter.

L'appartement ou la maison destiné à la location doit être acheté avant le 31 décembre 2012.

L'acheteur s'engage ensuite à louer le logement nu (c'est à dire non meublé) et à titre de résidence principale (pas de location saisonnière possible), pour tout locataire autre qu'un membre de son foyer fiscal (cela peut être un membre de sa famille tout de même), et ce quelque soit ses revenus.

Le propriétaire acheteur doit respecter un plafond de loyer au m².

La location du logement doit commencer dans les douze mois qui suivent son acquisition ou sa date d'achèvement. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le logement doit être labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation).

ATTENTION : le dispositif Scellier est limité à l'achat d'un bien neuf par an et par foyer fiscal.

Les avantages fiscaux

Le dispositif SCCELLIER 2011 permet d'obtenir, sous forme de réduction d'impôt, le remboursement par l'Etat de 22% du prix d'acquisition du bien immobilier destiné à la location. Cette réduction peut ainsi atteindre 66 000 €

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, dans la limite de 300 000 €, et est répartie sur les neuf années de la location. Le crédit d'impôt ne s'applique donc pas sur la tranche dépassant 300 000 €.

Lorsque l'acquéreur relève du régime des revenus fonciers, il déduira sa réduction d'impôt Scellier de ses intérêts d'emprunt et de ses charges locatives réelles.

Par exemple, sur notre programme Les Jardins de Beaumanoir, en investissant 185 500 € (lot n° A.1.3 d'une

surface de 71,19 m² + un balcon de 9,40 m²), vous aurez droit à 40 810 € répartis sur 9 ans, soit 4 534€/an.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt Scellier est supérieur au montant de l'imposition annuelle, l'acquéreur a la possibilité de reporter l'excédent de réduction d'impôt sur les impositions des années suivantes, et ce jusqu'à six ans.

Par exemple, si le bien acquis donne droit au maximum de la réduction d'impôt, 7 333 € par an, alors que l'impôt sur le revenu de l'acquéreur est de 2 000 € annuels, il peut imputer ces 2 000 € directement à son impôt sur le revenu de l'année, puis il lui restera 2 000 € à imputer pour chacune des deux années suivantes, et enfin 1 333 € la quatrième année.

Le dispositif sociale

Les conditions d'acquisition du bien

L'acquéreur s'engage à louer le logement nu (non meublé) pendant minimum 9 ans à titre de résidence principale du locataire. Ce dernier ne doit être ni un ascendant, ni un descendant.

Le propriétaire doit respecter le plafond de loyer prévu par décret.

Le propriétaire doit respecter le plafond de ressources du locataire.

Les ressources du locataire à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence, c'est-à-dire celui qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat de location (n-2).

Par exemple, pour un contrat de location signé au 01 septembre 2012, le revenu de référence sera celui qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu 2010.

La location du logement doit commencer dans les douze mois qui suivent son acquisition ou sa date d'achèvement.

Le logement doit être labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Les avantages fiscaux

Lorsque vous investissez en Scellier, la location du bien par le dispositif dit « Social » vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires, chargés de compenser le montant inférieur des revenus fonciers issus des loyers.

En effet, vous bénéficiez toujours de la réduction d'impôt propre au dispositif Scellier, et que l'on retrouve dans le Scellier Classique, c'est-à-dire 22%, mais en plus de cette réduction d'impôt, vous bénéficiez d'un abattement spécifique de 30% sur vos revenus locatifs bruts.

Enfin, si vous choisissez de louer à nouveau pendant 3 ou 6 ans au-delà de la période minimale de 9 ans, vous pouvez aussi profiter d'un supplément de réduction d'impôt annuel de 2% du prix d'acquisition (alors que la location post 9 ans dans le Scellier Classique n'est plus soumise à aucun avantage fiscal).

Ce qu'il faut retenir

	<i>SCELLIER</i>	<i>SCELLIER SOCIAL</i>
Avantage fiscal	Réduction d'impôt de 22 % du prix d'acquisition du logement (investissement maximum de 300 000 €)	Réduction d'impôt de 32 % du prix d'acquisition du logement (investissement maximum de 300 000 €)
Condition	1 seul bien par an et par foyer fiscal	1 seul bien par an et par foyer fiscal
Durée de location	9 ans	9 à 15 ans
Réduction d'impôt	66 000,00 €	96 000,00 €
Déduction forfaitaire	Non	30% des loyers perçus en brut
Déduction des charges d'emprunt	Oui	Oui
Déduction des frais réels	Oui	Oui
Plafond de loyer	Oui	Oui
Plafond de ressources du locataire	Non	Oui
Critère d'éligibilité concernant le locataire	Habiter le logement en résidence principale Ne pas appartenir au foyer fiscal du bailleur	Habiter le logement en résidence principale Ne pas appartenir au foyer fiscal du bailleur Pas de possibilité de louer à un ascendant ou descendant du bailleur
Report de l'excédent de réduction d'impôt	Sur 6 ans	Sur 6 ans

Avec le dispositif Scellier BBC 2011, c'est le moment d'investir dans un de nos logements.