



## LOI SCELLIER

Une mesure exceptionnelle en faveur de l'Investissement Locatif  
Réduction d'impôt jusqu'à 37% sur 15 ans !

### **I) PRINCIPES DE LA LOI SCELLIER**

La Loi Scellier, c'est une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 37%.

Elle 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 la Loi Borloo, mais bel et bien une réduction d'impôt étalée sur 9 ans et reportable.

### **II) QUI PEUT BENEFICIER DE LA LOI SCELLIER ?**

Tous les contribuables français qui acquièrent, entre le 1<sup>er</sup> 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'impôts :

- 25% pour les investisseurs 2009 et 2010
- 20% pour les investisseurs 2011 et 2012

### **III) LES LOGEMENTS CONCERNES 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.

### **IV) 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 €

### **V) 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 6<sup>ème</sup> année incluse).

La priorité est donnée pour le mode de calcul aux plus anciens reports jusqu'aux plus récents et ce avant la réduction IR de l'année N.

→ EXEMPLES DE SIMULATION :

- **Simulation 1 :**

Investissement de 85 000 €(ex : Studio B104 – Bâtiment B – RDC – Hall B1)

A - La réduction est de 21 250 €sur 9 ans

Soit 2 361,11 €/an

B- La réduction est de 31 450 €sur 15 ans (Scellier Social)

Soit 2 361,11 €les 9 premières années et 1 700 €les 6 années suivantes.

- **Simulation 2 :**

Investissement de 220 000 €(ex : Appartement T3 A203 – Bâtiment A – 2<sup>ème</sup> étage – Hall A2)

A-La réduction est de 55 000 €sur 9 ans

Soit 6 111,11 €/an

B-La réduction est de 81 400 €sur 15 ans (Scellier Social)

Soit 6 111,11 €les 9 premières années et 4 400 €les 6 années suivantes.

- **Simulation 3 :**

Investissement de 285 000 €(ex : Appartement T4 B113 – Bâtiment B – 1<sup>er</sup> étage – Hall B1)

A - La réduction est de 71 250 €sur 9 ans

Soit 7 916,66 €/an

B - La réduction est de 105 450 €sur 15 ans (Scellier Social)

Soit 7 916,66 €les 9 premières années et 5 700 €les 6 années suivantes.

## **VI) 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) Le régime Scellier bénéficie uniquement d'une réduction d'impôt de 25%

B) Le régime Scellier Social bénéficie d'une réduction d'impôt possible de 37%

<b>A – L’option Scellier</b>	<b>B – L’option Scellier Social</b>
Engagement de 9 ans, sans possibilité de prorogation	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.
Engagement de louer son appartement durant 9 ans	Engagement de louer son appartement durant 9 ans + possibilité de 2 x 3 ans
Investissement en Zone A, B1, B2	Investissement en Zone A, B1, B2
Respect uniquement des plafonds de loyers	Respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires
Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, mais sans les 2%/an de réduction	Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, avec les 2% de réduction.

**LES AVANTAGES :**

- 12% de réduction d’impôt en plus avec la Loi Scellier Social
- 30% d’abattement sur les loyers

**LES INCONVENIENTS :**

- Revenus fonciers moindre car les plafonds de loyers sont inférieurs
- Plafonds de ressources des locataires en Scellier Social (inexistants dans la Loi Scellier)
- Impossibilité de louer aux Ascendants Descendants (inexistant dans la Loi Scellier)

**VII) 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 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 d’avantages fiscaux.

Rappel : La réduction d’impôt dans le cadre de la Loi Scellier n’est accordée que pour un seul logement par an.

**VIII) 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.

**IX) PEUT-ON DEMEMBRER LE BIEN IMMOBILIER SCELLIER ? 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 démembre.

**X) 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.

## **XI) PEUT-ON INVESTIR DANS UNE SCI ?**

Oui.

Mais la SCI 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.

## **XII) 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 réduction d'impôt peut donc atteindre 111 000 € sur 15 ans pour un investissement de 300 000 €

## **XIII) LES PLAFONDS DE LOYERS 2009 ET RESSOURCES DES LOCATAIRES**

Le département de la Corse du Sud dépend de la Zone B1.

Les plafonds de loyers 2009 de la Loi Scellier

	Plafonds de loyer 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 de 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

## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN DEFISCALISATION AVEC FINANCEMENT

Achat d'un appartement de type T2 de 49m<sup>2</sup> (exemple : lot B1-02)  
Valeur 135 000 €(hors frais de Notaire)

### 1) DEFISCALISATION LOI SCELLIER

Valeur : 135 000 €  
Apport : 27 000 €(soit 20 %)  
Montant prêt : 108 000 €  
Taux proposé : 4,5 %  
Durée : 9 ans  
Montant des échéances : 1218 €

Dans ce cas, le propriétaire défiscalise 313 €/mois (soit 3750 €/an) et peut louer son bien jusqu'à 737,45 €/mois.

Si on soustrait du montant de l'échéance le loyer perçu et le montant de la défiscalisation, le coût de l'appartement (hors impôts, taxes et charges) pour le propriétaire sera de 167,55 €/mois.

### 2) DEFISCALISATION LOI SCELLIER SOCIAL

Valeur : 135 000 €  
Apport : 27 000 €(soit 20%)  
Montant du prêt : 108 000 €  
Taux proposé : 5,05 %  
Durée : 15 ans  
Montant des échéances : 857 €

Le propriétaire peut louer son bien jusqu'à 589,96 €/mois.

Il défiscalise 313 €/mois (soit 3750 €/an) les 9 premières années et 225 €/mois (soit 2700 €/an) les 6 années suivantes.