

Le guide Loi Scellier 2011

www.loi-scellier-2011.fr

Principe de la Loi Scellier

Une Mesure Exceptionnelle
en faveur de l'Investissement Locatif

La Loi Scellier 2011 permet aux contribuables français qui réalisent un investissement immobilier dans le neuf en 2011 de réduire directement leur impôt d'un pourcentage du prix de revient de l'appartement.

Il succède aux dispositifs Robien et Borloo qui utilisaient le principe de l'amortissement pour créer une économie d'impôt grâce au déficit foncier.

Plus simple et plus efficace, la Loi Scellier 2011 donne droit à 22% de réduction d'impôt du montant investi dans la limite de 300 000€ étalé sur neuf ans.

Qui peut en bénéficier ?

Un investissement en Loi Scellier
quelque soit votre niveau
d'imposition

Le dispositif Scellier est réservé aux
contribuables Français qui réalisent des
investissements locatifs directement ou via
des sociétés non soumises à l'impôt sur les
sociétés (SCI ou SCPI) entre le 1er janvier
2011 et le 31 décembre 2011.

Les logements éligibles

- ▶ Les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2011.
- ▶ Les logements doivent être affectés à l'usage d'habitation.
- ▶ Les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des logements doivent être conformes aux normes en vigueur.
- ▶ Les logements répondants aux normes dites BBC bénéficient du taux de réduction maximum.

Les avantages fiscaux de la Loi Scellier 2011

- ▶ Le régime Scellier vous permet de réduire votre impôt sur le revenu dans la limite du prix de revient du logement d'un montant de 300 000€ :
 - à hauteur de 22% pour les logements BBC
 - à hauteur de 13% pour les logements non BBC
- ▶ La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur les neuf ans.
- ▶ Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant à payer, celui-ci est reportable 6 ans.
- ▶ **NB** : à l'issue de cette période et si les conditions du Scellier social sont respectées, vous pouvez continuer de bénéficier d'une réduction de 5% par période de trois ans et pendant six années supplémentaires, portant ainsi à 32% le montant totale obtenue pour les logements BBC et 23% pour les logements non BBC.

Les conditions à respecter en Loi Scellier 2011

Il existe des points importants à respecter pour bénéficier de l'avantage fiscal Scellier 2011 :

- ▶ Acquérir un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement en 2011 dans une zone géographique où la demande de logements est importante (*voir zonage Scellier 2011 ci-dessous*)
- ▶ Mettre le bien en location dans les douze mois suivants sa livraison.
- ▶ Il faut louer ce bien pendant 9 ans minimum en résidence principale du locataire
- ▶ Il faut respecter un **plafond de loyers** en fonction de zone géographique (*voir plafonds de loyer Scellier ci-dessous*)
- ▶ Il faut respecter un **plafond de ressources** du locataire en fonction de zone géographique pour la loi Scellier Social uniquement (*voir plafonds de ressources du locataire ci-dessous*)
- ▶ Le logement doit répondre à des **normes thermiques** spécifiques BBC pour le taux maximum de réduction d'impôt. (*voir ci-dessous*)
- ▶ Un seul investissement Scellier est possible par an et par foyer fiscal.
- ▶ Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de 300 000€.

Scellier et Scellier social : les différences

A option Scellier

- ▶ Sur 9 ans maximum
- ▶ Réduction d'impôt de 22% du montant investi dans la limite de 300 000 € pour les logements BBC
- ▶ Réduction d'impôt de 13% du montant investi dans la limite de 300 000 € pour les logements non BBC

B option Scellier social

- ▶ Sur 9, 12 ou 15 ans au choix du contribuable par prorogation
- ▶ Réduction d'impôt de 22% du montant investi dans la limite de 300 000 € plus deux fois 5% par tranche de 3 ans soit 27% et 32% maximum pour les logements BBCC
- ▶ Réduction d'impôt de 13% du montant investi dans la limite de 300 000 € plus deux fois 5% par tranche de 3 ans soit 18% et 23% maximum pour les logements non BBC
- ▶ Abattement de 30% sur les loyers dès le 1er jour de location et sur toute la période Scellier Sociale (9, 12 ou 15 ans)

Le zonage Scellier 2011

- ▶ Les avantages fiscaux de la Loi Scellier sont réservés aux investissements réalisés dans les communes où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande locative. Le zonage loi Scellier a été créé par arrêté conjoint entre le Ministre du Logement et le Ministre des Finances, limitant ainsi les précédentes dérives liées à l'emplacement du bien
- ▶ **ZONE A bis**
Paris et 68 communes d'Ile-de-France
- ▶ **ZONE A**
Le reste de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français.
- ▶ **ZONE B1**
Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne Parisienne, le pourtour de la Côte d'Azur, DOM et Corse
- ▶ **ZONE B2**
Les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants

Les plafonds de loyer Scellier 2011

Situation géographique	Loi Scellier	Loi Scellier social
Zone A bis	21,70 € / m ²	17,36 € / m ²
Zone A	16,10 € / m ²	12,88 € / m ²
Zone B1	13,00 € / m ²	10,40 € / m ²
Zone B2	10,60 € / m ²	8,48 € / m ²

Les plafonds de ressources du locataire pour le Scellier social 2011 (plafonds de 2010)

Situation familiale	Zone A	Zone B1	Zone B2	
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €	
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €	
1 pers. à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €	
2 pers. à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €	
3 pers. à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €	
4 pers. à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €	
Pers. supplémentaire	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €	

Exemples d'investissement en Loi Scellier 2011

- ▶ Exemple A

Investissement de 200 000 € en Loi Scellier avec un logement non BBC
La réduction d'impôt est de 26 000 € sur 9 ans
soit 2 888 € / an

- ▶ Exemple B

Investissement de 200 000 € en Loi Scellier avec un logement BBC
La réduction d'impôt est de 44 000 € sur 9 ans
soit 4 888 € / an

- ▶ Exemple C

Investissement de 200 000 € en Loi Scellier Sociale BBC
La réduction d'impôt est de 64 000 € sur 9 ans
soit 4 888 € / an sur 9 ans
puis 3 333 € / an sur 6 ans

Comment investir en Loi Scellier 2011 ?

- ▶ Nous vous conseillons de vous faire aider d'un professionnel du patrimoine pour l'étude, la mise en place et le suivi de votre investissement Scellier. Véritable spécialiste de l'investissement, il est le garant de la réussite de votre projet.
- ▶ Nous pouvons vous mettre en relation avec des professionnels qualifiés, proches de chez vous, qui vous proposeront une étude personnalisée (confidentielle et gratuite) afin de savoir si la Loi Scellier est adaptée à votre situation et à vos objectifs.
- ▶ Après avoir pris connaissance des tenants et aboutissants d'une telle opération, vous pourrez décider de réaliser ou non cet investissement aidé par un professionnel.
- ▶ Véritable spécialiste, un cabinet de conseil en gestion de patrimoine vous conseillera à chaque étape de votre investissement :
 - la sélection du bien immobilier le plus adapté, que vous validerez ensemble;
 - la négociation et la mise en place de la gestion locative;
 - la négociation et mise en place des garanties locatives;
 - la négociation, le courtage et montage du financement bancaire;
 - le suivi des formalités administratives, fiscales, etc.. avant, pendant et après la livraison de votre bien.

Comment investir en Loi Scellier 2011 ?

- ▶ Si vous en faites la demande sur notre site, nous avons négocié pour vous les conditions suivantes :

- la réalisation d'une Etude Patrimoniale GRATUITE et SANS ENGAGEMENT.

- une rémunération transparente : les cabinets sélectionnés se rémunèrent directement auprès du promoteur.

Ils se font rétrocéder une quote part des frais de commercialisation qu'il n'a pas eu à supporter (publicité, bulle de vente, vendeurs, etc.).

C'est de loin la meilleure solution puisqu'elle vous permet de payer le même prix qu'en réservant directement à la bulle de vente, sans surcoût, avec le service, le conseil et le suivi en plus.

Investir pour protéger sa famille

- ▶ Grâce à l'assurance décès invalidité sur le capital emprunté, vous protégez vos proches et leur garantissez en cas d'accident de la vie:
 - la perception d'un capital important (le bien immobilier);
 - une rente mensuelle indexée (le loyer net).

Investir pour réduire ses impôts

- ▶ Investir en Loi Scellier c'est gommer jusqu'à 100% de ses impôts sur 15 ans.
- ▶ En loi Scellier intermédiaire vous pouvez impacter directement les revenus fonciers perçus par ailleurs

Investir sans apport

- ▶ Dans une opération d'investissement immobilier de type Loi Scellier, il est plus pertinent d'emprunter le maximum.
- ▶ Vous obtenez ainsi un double effet de levier :
 - Fiscal : les intérêts d'emprunt sont déductibles à 100%.
 - Financier : vous faites travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux supérieur à celui auquel on vous le prête).
- ▶ Vous pouvez placer votre apport éventuel sur un support financier peu fiscalisé type assurance-vie (en choisissant un profil de risque adapté aux objectifs).

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Un logement BBC, qu'est-ce que c'est ?

Un logement est qualifié de BBC (Bâtiment Basse Consommation) dès lors que sa consommation d'énergie ne dépasse pas plus de 50kW/an/m² (ce qui peut varier en fonction des zones géographiques).

Afin d'obtenir ce niveau de performance énergétique, les logements bénéficient d'équipements de chauffage performants (pompes à chaleur, panneaux solaires, etc...), d'une bonne isolation (intérieure, extérieure) et d'une ventilation optimisée.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Peut-on cumuler Loi Scellier et les autres avantages fiscaux ?

Non, il n'est pas possible de cumuler la loi Scellier avec d'autres avantages fiscaux du type : loi Malraux, loi Girardin, Loi Robien, etc.... sur le même bien.

Cependant, vous pouvez réaliser plusieurs investissements défiscalisant la même année en respectant le plafonnement des niches fiscales (18 000€ + 6% des revenus en 2011)

Vous pouvez donc cumuler Loi Scellier, Loi Censi Bouvard, ... en 2011.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Peut-on louer le bien Scellier 2011 à l'un de ses proches ?

Oui, dans le cadre d'un investissement Scellier classique.

Vous pouvez louer votre bien à un ascendant ou à un descendant dans la mesure où celui-ci ne fait pas partie de votre foyer fiscal.

Non, il n'est pas possible de louer le bien immobilier à un ascendant ou descendant dans le cadre d'un investissement Scellier social.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Peut-on investir en Loi Scellier dans le cadre d'une SCI ?

Oui, vous pouvez investir en loi Scellier dans le cadre d'une SCI.

Celle-ci doit être imposée à l'impôt sur les revenus.

Les différents associés se partageront l'avantage fiscal au prorata des parts possédées dans la SCI dans la limite des 300 000€ par an et par foyer fiscal.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Peut-on démembrer un bien immobilier Scellier ?

Non, il n'est pas possible de bénéficier de l'avantage fiscal Scellier 2011 et de séparer la nue propriété de l'usufruit d'un même bien immobilier.

Démembrement et Loi Scellier ne peuvent donc pas cohabiter.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Peut-on investir en Loi Scellier 2011 en indivision ?

Oui, vous pouvez investir en Loi Scellier 2011 dans le cadre d'une indivision. Les différents investisseurs se partagent l'avantage fiscal au prorata de leur quote-part sur le bien dans la limite des 300 000€ par indivisaire.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Que se passe t-il après 9, 12 ou 15 ans ?

En Scellier classique et après les neuves premières années de location vous avez la possibilité de récupérer votre logement pour un usage personnel, de le revendre ou encore de le louer avec des loyers dé plafonnés.

Vous entrez dans le régime de droit commun.

Cependant, vous pouvez bénéficier d'abattement sur les loyers de 30 à 70% si vous louer votre appartement avec des plafonds de loyers bien inférieurs au marché et passer des accords avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

En Scellier Social, au terme des neuves premières années vous pouvez choisir de proroger le dispositif Scellier de deux fois trois ans dans les mêmes conditions de location et bénéficier ainsi de 5% supplémentaire par tranche de trois ans.

Vous pouvez aussi arrêter l'avantage Scellier social à 9 ou 12 ans et rentrer dans le régime de droit commun. Il n'est pas possible de reprendre l'avantage fiscal Scellier social si vous l'avez interrompu.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Le logement Scellier peut-il être loué à une personne morale ?

Oui. Les investisseurs peuvent louer à des personnes morales publiques ou privées qui sous louent le logement nu à usage d'habitation principale du locataire final. Il faudra respecter les mêmes conditions de loyers et de ressources tant pour le locataire que le sous locataire. Il ne faudra pas fournir de prestation hôtelière ou para hôtelière.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Qu'entend-on par "logement neuf" ?

Les logements sont dits neufs tant qu'ils n'ont jamais été ni habités ni utilisés avant leur acquisition.

NB : l'administration fiscale admet de considérer comme neufs, les logements témoins d'un programme immobilier.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Le dispositif Scellier 2011 fait-il l'objet du plafonnement global des niches fiscales ?

Oui. Le dispositif Scellier est soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux.

Cette mesure limite l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou de crédits d'impôts (dont la loi Scellier 2011) à la somme suivante : 18 000€ + 6% des revenus imposables selon le barème progressif.

Questions/Réponses sur la Loi Scellier 2011

- ▶ Une garantie locative peut-elle se substituer à un loyer effectif ?

Non. Une garantie locative ne peut pas remplacer une location effective du logement. En cas de vacance locative, celle-ci ne doit pas dépasser 12 mois au risque de voir les avantages fiscaux remis en question

Guide loi Scellier 2011

www.loi-scellier-2011.fr