



Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.FinanceImmo.com

La Loi Scellier.

- 1 Principe de la Loi Scellier.**
- 2 Bénéficiaires de la Loi Scellier.**
- 3 Particularités liées au logement concerné par la Loi Scellier.**
- 4 Particularités du locataire.**
- 5 Obligations de la Loi Scellier.**
- 6 Avantages fiscaux de la Loi Scellier.**
- 7 Questions / Réponses.**

1 - Principe de la Loi Scellier.

Nouveau dispositif voté par le gouvernement afin d'encourager le marché immobilier, la Loi Scellier concerne l'investissement locatif immobilier dans le neuf et la construction et s'applique au 1er janvier 2009. Elle consiste en une réduction d'impôt étalée sur 9 ans de 25 % du prix de revient du bien immobilier ou de 37 % étalée sur 15 ans.

L'acquéreur devra louer le bien nu pendant une durée de 9 ans et le logement devra constituer la résidence principale du locataire.

2 - Bénéficiaires de la Loi Scellier.

Tout contribuable français peut bénéficier de la Loi Scellier pour l'achat d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement acquis entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Le bénéficiaire peut être une personne physique ou morale. En tant que personne physique les revenus locatifs devront être déclarés dans les revenus fonciers.

Concernant les personnes morales, c'est-à-dire les sociétés, le logement ne pourra pas être assujéti à l'actif d'une entreprise individuelle. Dans ce cas le dispositif de la loi intéressera de préférence les SCI qui ne sont pas soumises à l'Impôt sur les Sociétés et la réduction d'impôt s'appliquera sur la quote-part du contribuable seulement.

3 - Particularités liées au logement concerné par la Loi Scellier.

La Loi Scellier concerne les logements localisés en zones A, B1 et B2 et exclue la zone C.

Les logements devront posséder les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes à l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation, ce qui implique que le promoteur devra délivrer une attestation de norme de construction RT2005.

Les immeubles classés monuments historiques sont exclus du dispositif.

4 - Particularités du locataire.

Dans le cadre du dispositif de la Loi Scellier classique, contrairement à la Loi Besson, les ressources du locataire n'entrent pas en compte pour pouvoir louer le logement, il n'est pas exigé au propriétaire de louer son bien à des locataires dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond. Cependant cette caractéristique est absente dans le cadre de la Loi Scellier social.

Dans le cadre de la Loi Scellier classique le locataire peut être un ascendant ou descendant du propriétaire mais dans le cas d'une location à un enfant – et toujours à destination de résidence principale –, celui-ci devra faire une déclaration fiscale indépendante de ses parents.

Il est possible de louer le logement à une personne morale mais sous certaines conditions :

- à l'Etat et ses organismes ;
- aux collectivités territoriales et leurs organismes ;
- aux personnes de droit privé détenant la personnalité morale.

➤ Une période de vacance est accordée entre le départ d'un ancien locataire et l'arrivée d'un nouveau locataire mais le propriétaire est tenu de tout mettre en œuvre pour que le logement soit loué.

5 - Obligations de la Loi Scellier.

La Loi Scellier implique certaines conditions pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt :

- Le logement doit être destiné à la location d'une habitation principale pendant 9 ans au minimum et il doit s'agir d'un logement nu. En effet, sont exclues les locations meublées ou saisonnières.
- La location devra être effective dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'habitation.
- Le montant du loyer au m² ne devra pas excéder un plafond fixé par décret chaque année.
- Il est permis l'acquisition d'un seul logement par an avec un plafond d'investissement limité à 300 000 euros.
- Il est interdit de démembrer le bien immobilier, la réduction d'impôt n'est pas permise pour les habitations dont le droit de propriété est démembré.
- Il est possible d'acheter en indivision et chaque indivisaire profitera de la réduction d'impôt sur sa quote-part.

6 - Avantages fiscaux de la Loi Scellier.

Généralités.

La réduction d'impôt appliquée par la Loi Scellier s'élève à 25 % du prix de revient du logement pour un investissement entre 2009 et 2010 et à 20 % du prix de revient du logement pour un investissement entre 2011 et 2012. Cette réduction est étalée sur 9 ans et est reportable.

➤ Le prix de revient du logement est plafonné à 300 000 euros.

Attention : Il existe deux types de régimes dans la Loi Scellier : le régime Scellier classique et le régime Scellier social.

Particularités du dispositif Scellier classique.

Passés les 9 ans il est possible de louer le logement sous le régime de droit commun ou de louer à un prix inférieur à celui du marché en passant des accords avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) qui vous permettra d'obtenir une déduction de 30 % à 45 % sur le loyer. Cela ne constitue donc pas une prorogation mais une application de défiscalisation différente.

➤ Ce dispositif n'oblige à respecter que les plafonds de loyers (équivalent de la Loi Robien recentré).

Particularités du dispositif Scellier social.

Passés les 9 ans une prorogation est possible par périodes de 3 ans et vous permettant de surcroît d'obtenir une réduction d'impôt de 2 % du prix de revient du bien immobilier, ce qui représente un total de 37 % de réduction d'impôt sur une période de 15 ans.

Dans le dispositif Scellier social il est néanmoins interdit de louer à ses ascendants et descendants.

➤ Ce dispositif oblige à respecter les plafonds de loyers mais aussi les plafonds de ressources des locataires (équivalent de la Loi Borloo).

Attention : Le montant maximum de réduction d'impôt s'élève à 111 000 euros pour un investissement de 300 000 euros sur 15 ans.

En cas de travaux de rénovation

Le prix de revient pris en compte est celui du logement augmenté du prix des travaux. La réduction d'impôt s'appliquera à l'achèvement des travaux.

Il est possible de cumuler la réduction d'impôt de la Loi Scellier avec d'autres dispositifs de défiscalisation (Robien, Borloo...) mais pour un seul bien immobilier. Egalement nous rappelons que la Loi Scellier ne s'applique qu'à un seul bien immobilier par an.

Attention : Afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt vous devrez joindre un imprimé administratif stipulant que vous optez pour la Loi Scellier à la déclaration des revenus de l'année d'acquisition du logement.

Plafonds de loyers :

-=- Plafonds de loyers loi Scellier -=-			
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Loyer plafond	21,02 €	14,06 €	11,95 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2009)			
Concernant le zonage veuillez vous reporter au site www.scellier.org			

Plafonds de la Loi Scellier classique concernant les 30 % de réduction des loyers :

-=- Plafonds de loyers loi Scellier -=-			
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Loyer plafond	16,82 €	11,69 €	9,56 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2009)			
Concernant le zonage veuillez vous reporter au site www.scellier.org			

Plafonds des ressources des locataires :

Plafonds de ressources annuelles à respecter par les locataires lors de l'entrée dans les lieux			
Catégorie ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2
1 personne seul	42 396 €	31 491 €	28 867 €
couple marié ou pacsé	63 362 €	46 245 €	42 392 €
une personne seule ou un couple ayant une personne à charge	76 165 €	55 363 €	50 750 €
une personne seule ou un couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	67 002 €	61 419 €
une personne seule ou un couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	78 640 €	72 087 €
une personne seule ou un couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	88 706 €	81 314 €
majoration par personne à charge dès la cinquième	+ 13 545 €	+ 10 075 €	+ 9 235 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2009)			

7 - Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique [placement](#) :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.