

## Dispositif "SCELLIER"

### Champs d'application :

Cette nouvelle réduction d'impôt s'applique :

- aux personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- aux logements neufs ou en l'état de futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire (LMNP et EHPAD) - aux locaux transformés en logements ou aux locaux réhabilités
- aux souscriptions au capital des SCPI à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement éligible.

### Conditions à respecter :

- Pour obtenir la réduction d'impôt, le logement doit être situé dans une commune établie en zone A, B1 ou B2
- le prix de revient du logement ou logement éligible ne peut excéder **300 000 €**
- Les logements doivent obligatoirement avoir les caractéristiques thermiques et la performance énergétique conformes à l'article L.1119 du code de la construction et de l'habitation.
- Engagement de louer nue à titre d'habitation à une autre personne autre qu'un membre du foyer fiscal.
- L'option Classique : engagement de location de 9 ans, sans possibilité de proroger. Les loyers, soumis à la loi Scellier, doivent respecter les plafonds légaux fixés par décret. Les 9 ans écoulés, le propriétaire peut continuer à louer (via la loi Scellier) et bénéficiera alors d'une déduction de 30 à 45% des loyers perçus, sur sa feuille d'impôt.
- L'option sociale : engagement de location de 9 ans, mais avec la possibilité de proroger 3 ans, renouvelable 1 fois en. Le loyer est également soumis à la loi Scellier, mais dans un respect des plafonds des loyers (fixés par décret) et des revenus des locataires. Dans ce cadre, la loi Scellier permet après les 9 ans de bénéficier d'une réduction supplémentaire de **2% par an**.
- la Réduction d'impôt peut ainsi s'élever à 37 % (investissement 2009,2010) ou 32 % (investissement 2011)
- La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'acquisition ou l'achèvement de la construction ou des travaux.

### Avantages fiscaux :

- Réduction d'impôt équivalente à 25 % du prix du logement, pour les acquisitions de biens neufs du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2010, la réduction maximale est de **75 000 €** étalée sur 9 ans, par parts égales ce qui représente **8 333 € par an** (2009 et 2010).
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011, la réduction d'impôt de 25% du prix de revient du logement sera conservée si le logement répond aux normes BBC et de 15% si non BBC.
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012, la réduction passera à 20 % (en BBC) du prix de revient du logement la réduction maximale est de **60 000 €** étalée sur 9 ans, par parts égales ce qui représente **6 666 € par an** et de 10% (si non BBC).

Récapitulatif des taux du dispositif Scellier			
	2010	2011	2012
Non BBC	25 %	15 %	10 %
BBC	25 %	25 %	20%

Lorsque la réduction excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.