

L'automne du calendrier fiscal ou la parabole des Scellier

Mes bien chers frères,

Les hommes que nous sommes abordent l'automne sous le signe de la dormance, de la grisaille et du froid.

Mon côté paternaliste aura toujours tendance à prévenir les dangers qui guettent mes ouailles.

Ne nous engourdissons pas !

Même si les vendanges sont passées et les provisions mises au cellier, je m'en vais vous narrer au coin du feu, où grillent les châtaignes et crépitent les sarments, les multiples facettes de celui dont tout le monde parle et dont le nom est prononcé avec abondance : le Scellier.

Né de la loi de finances rectificative 2008, le monde du Scellier s'est construit, comme la Genèse, en six déclinaisons, chacune ayant des impacts différents sur votre patrimoine :

- Au commencement, il y eut le Scellier-Carrez : une réduction d'impôt de 25 % d'un investissement immobilier neuf plafonné à 300.000 euros, étalée sur 9 ans, sous l'égide d'écoconditionnalités dans la construction et de plafonds de loyers.

- Au deuxième jour, le Parlement comprit qu'il fallait étendre ce mécanisme à l'ensemble des Français et créa le Scellier social. Il étendit le mécanisme de réduction d'impôt jusqu'à 37 %, avec un engagement de conservation du bien à la location pendant 15 ans, sous plafond de loyers et de ressources du locataire.

- Au troisième jour, dans un souci de mansuétude, surgit le Scellier-Bouvard. Réservé aux investissements dans des résidences de services ayant un intérêt économique et social, il permet une réduction d'impôt de 25 % pour un investissement,

sous réserve de signer un bail commercial de 9 ans minimum.

- Au quatrième et cinquième jour, il se dit que la France, ne se réduisant pas à la simple métropole, devait pouvoir bénéficier d'un mécanisme étendu en outre-mer. L'apôtre Virapoullé proposa alors une extension de la réduction d'impôt à 40 % avec un engagement de location nue sur 9 ans, jusqu'à 52 % pour un engagement de 15 ans.

- Le dernier jour, le modeste serviteur que je suis relut les textes sacrés et proposa alors de matérialiser la loi Scellier pour l'ancien à réhabiliter. En plus de la réduction d'impôt, certains travaux peuvent s'imputer suivant les règles du déficit foncier et ainsi optimiser fiscalement l'investissement réalisé, et ce, hors du champ du plafond de 300.000 euros.

Avant de vous reposer le septième jour et d'affronter la grisaille de l'automne, pensez donc à consulter votre serviteur au 4-6, rue de Condé et au 12, rue Esprit-des-Lois, à Bordeaux, qui vous révélera les chemins de la sagesse fiscale.

Ces saintes paroles tu méditeras et surtout tu appliqueras avant le 31 décembre. Les messes œcuméniques de C.Conseils sont pratiquées tous les jours jusqu'à cette date... Ainsi soit-il.

