



La loi Scellier

○ Pourquoi vouloir investir dans un programme Loi Scellier ?

Le dispositif loi Scellier est basé sur un investissement dans un bien immobilier neuf, un local transformé en logements, ou des logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation leur assurant des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Cet investissement immobilier permet à l'investisseur de bénéficier des revenus locatifs et des réductions d'impôts.

Grâce à ce dispositif vous créez ou développez votre **patrimoine**, votre **retraite** est complétée par les loyers et vous réduisez vos **impôts**.

Pour bénéficier de ce dispositif, l'investisseur :

- achète un bien immobilier neuf ou n'ayant jamais servi (appartement, maison) ou réhabilité. Il ne peut acquérir qu'un seul par an, le montant de son investissement ne peut dépasser 300.000 €.

- s'engage à le louer (non meublé) pendant 9 ans d'affilé minimum à titre de résidence principale. Il est à noter que si la condition de location est prolongée de 6 ans, le contribuable a droit à une réduction d'impôt de 1,66% par an.

- fixe un loyer inférieur à un plafond réglementé, qui dépend de la zone géographique d'implantation du logement. Il n'y a pas de plafond concernant les ressources du locataire.

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Paris, petite couronne et 2ème couronne Côte d'azur (bande littorale Hyères - Menton) Genevois français	Agglomérations de plus de 250 000 habitants Grande couronne autour de Paris Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses , La Rochelle et Saint-Malo Le pourtour de la côte d'Azur, Les départements d'outre-mer , Corse et îles.	Reste de la zone B soit : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants Autres zones frontalières ou littorales chères Limite de l'île de France	le reste du territoire : ne bénéficie pas de la réduction d'impôt sauf agrément

○ Qui peut en bénéficier ?

Peuvent bénéficier de ces avantages, les catégories suivantes :

- les personnes physiques imposables
- les titulaires de parts de SCI, SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu
- les sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés

○ Quels sont les avantages fiscaux ?

La loi de finance 2011 a appliqué un « coup de rabot » des niches fiscales de 10% : la réduction est opérée par une multiplication du taux et des plafonds par 0,9. Les résultats des opérations sont arrondis à l'unité inférieure.

Les investissements immobiliers dont le contrat de réservation réalisé avant le 1er janvier 2011 et ayant date certaine (acte notarié ou enregistré auprès des impôts) et dont l'acte notarié est réalisé avant le 31 mars 2011 sont exclus du coup de rabot.

En résumé et pour les actes enregistrés à partir du 1er avril 2011, les taux de réduction d'impôt seront les suivants :

- Loi Scellier BBC classique : 22% (sur 9 ans)
- Loi Scellier non BBC classique : 13% (sur 9 ans)
- Loi Scellier BBC intermédiaire : 32% (22% sur 9 ans + 10% sur 6 ans)
- Loi Scellier non BBC intermédiaire : 23% (13% sur 9 ans + 10% sur 6 ans)

C. CONSEILS

12 rue Esprit des Lois
BP 50091
33025 Bordeaux Cedex

Tél. 05 56 486 000
contact@cconseils.fr

www.cconseils.fr