

## LA LOI SCCELLIER

### INVESTISSEMENT PATRIMONIAL



**CGP & Cie** | Conseil en Gestion de Patrimoine  
Hôtel d'entreprises Pierre Blanche – Allée des Lilas – BP 70008 – 01155 Saint-Vulbas Cedex  
Tel 04 74 46 09 10 - Fax 04 74 46 09 14 – [contact@cgp-cie.fr](mailto:contact@cgp-cie.fr) - [www.cgp-cie.fr](http://www.cgp-cie.fr)

SARL au capital de 7 500 € - RCS Bourg-en-Bresse 482 904 703 - APE 7022 Z

Conseiller en Investissements Financiers (CIF) référencé sous le numéro A232600

Adhérent à la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Carte professionnelle Transactions Immobilières N° 329 délivrée par la Préfecture de l'Ain - Renonciation à la perception de fonds  
Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle de la compagnie MMA-COVEA Risks conforme aux articles L530-1 et L530-2 du  
Code des Assurances. Activité de démarchage bancaire et financier n° 1053466937QH  
Société de courtage d'assurances n° ORIAS 07 004 928 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))

## FICHE TECHNIQUE

### A – DISPOSITION DE LA LOI SCCELLIER (Art 199 septvicies CGI)

La loi Scellier et sa variante Scellier intermédiaire (ou Scellier Social ou Scellier-Carrez) sont accessibles aux investisseurs depuis le 1er janvier 2009. Ce dispositif de défiscalisation, extrêmement attrayant, permet d'investir dans l'immobilier neuf.

**Le principal attrait de la loi Scellier** : une réduction d'impôt très avantageuse et simplifiée. En effet, au lieu de recourir à un mécanisme d'amortissement du bien immobilier (comme précédemment avec les lois Robien et Borloo), le dispositif Scellier permet de déduire 25% du prix d'acquisition du bien immobilier directement du montant de ses impôts.

Pour les programmes immobiliers qui respectent la norme **RT 2005**, la réduction d'impôt s'élève à :

25 % pour les investisseurs en 2010  
15 % pour les investisseurs en 2011  
10 % pour les investisseurs en 2012.

Pour les **bâtiments BBC** (Bâtiment Basse Consommation) restera égale à 25% en 2010 et 2011, et baissera à 20% en 2012.

### B - PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SCCELLIER

- Les contribuables qui acquièrent un **logement neuf ou en l'état futur d'achèvement**, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le **louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans**. L'investisseur a le choix d'opter pour le dispositif Scellier Classique (réduction d'impôt jusqu'à 25% du prix d'acquisition) ou le dispositif Scellier Intermédiaire (réduction d'impôt jusqu'à 37% du prix d'acquisition)
- L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret.

## Les plafonds de loyers SCCELLIER 2010 et ressources des locataires

### Les plafonds de loyers 2010 de la Loi Scellier

	Plafonds de loyers mensuel en €/m <sup>2</sup>		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
<b>Le régime Scellier</b>	21.72	15.10	12.35
<b>Le régime Scellier Social</b>	17.38	12.08	9.88

**Les plafonds de Ressources des locataires 2010 (uniquement pour le régime Scellier Social)**

	Plafonds de ressources des locataires en €		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	44 306	32 910	30 168
Couple	66 215	48 328	44 302
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	79 595	57 857	53 036
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	95 342	70 020	64 185
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	112 867	82 181	75 334
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	127 005	92 700	84 976
Majoration pour personne à charge complémentaire	14 156	10 530	9 652

**Zone A** : Paris, petite couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'azur (bande littorale Hyères-Menton, Genevois français).

**Zone B1** : Agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse.

**Zone B2** : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'île de France.

**Remarque** : la Zone C (reste du territoire) est exclue du dispositif Scellier-Carrez, sauf en cas de dérogation préfectorale.

**Simulation n°1**

**Investissement de 100 000 €**

A - la réduction est de **25 000 €** sur 9 ans  
soit **2 777.77 €/an**

B - la réduction est de **37 000 €** sur 15 ans (Scellier Social)  
soit **2 777.77 €** les 9 premières années et **2 000 €** les 6 suivantes

**Simulation n°2**

**Investissement de 200 000 €**

A - la réduction est de **50 000 €** sur 9 ans  
soit **5 555.55 €/an**

B - la réduction est de **74 000 €** sur 15 ans (Scellier Social)  
soit **5 555.55 €** les 9 premières années et **4 000 €** les 6 suivantes

**Simulation n°3**

**Investissement de 300 000 €**

A - la réduction est de **75 000 €** sur 9 ans  
soit **8 333.33 €/an**

B - la réduction est de **111 000 €** sur 15 ans (Scellier Social)  
soit **8 333.33 €** les 9 premières années et **6 000 €** les 6 suivantes

- La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement et retenue pour un **montant d'acquisition ne pouvant excéder 300.000 €**.
- La réduction d'impôt en loi Scellier est **répartie sur neuf années**. La taux de la réduction d'impôt est accordé au titre de l'année de son acquisition. L'imputation est quant à elle liée à l'année d'achèvement du logement et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.
- Lorsque pour une année, la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur **l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes**.

## **C – QUESTIONS FREQUENTES**

### **Qui peut bénéficier d'une défiscalisation en loi Scellier ?**

Les contribuables domiciliés en France qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, peuvent bénéficier d'une défiscalisation Scellier, c'est-à-dire d'une réduction d'impôt sur le revenu, à condition qu'ils s'engagent à louer le bien immobilier nu (non-meublé) à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de 9 ans.

### **Peut-on louer un logement à un membre de sa famille et toujours bénéficier de la défiscalisation en loi Scellier ?**

La location du logement acquis ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal. Ainsi, le logement peut être loué à l'un de vos ascendants ou descendants, dès lors qu'ils ne font partie de votre foyer fiscal. Ceci pour la loi Scellier classique. La loi Scellier intermédiaire (ou loi Scellier Social) n'autorise pas la location à un descendant ou un ascendant, même si celui-ci est hors du foyer fiscal.

### **Combien de logements peuvent bénéficier d'une défiscalisation en loi Scellier ?**

Lors d'un investissement en loi Scellier, et au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.

### **Peut-on bénéficier d'une défiscalisation en loi Scellier en achetant en indivision ?**

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix d'acquisition correspondant à ses droits dans l'indivision.

### **La réduction d'impôt Scellier entre-t-elle dans le plafonnement des niches fiscales ?**

Les réductions sur l'impôt générées par le dispositif Scellier sont comptabilisées dans le plafond global annuel des "niches fiscales" : en 2010, il est égal, tous les ans, à 20 000 € + 8% des revenus nets imposables (après abattements).

**Contactez nous pour en savoir plus et obtenir un étude personnalisée sans engagement.  
Tel 04 74 46 09 10 - [contact@cgp-cie.fr](mailto:contact@cgp-cie.fr) - [www.cgp-cie.fr](http://www.cgp-cie.fr)**

*Le cabinet CGP & Cie est en conformité avec l'ensemble des règles d'exercice du Conseil en gestion de patrimoine et possède la Carte professionnelle d'Agent immobilier « Transactions sur Immeuble et Fonds de commerce » N°329 délivrée par la préfecture de l'Ain (sans perception de fonds).*