

## LA LOI SCCELLIER

### INVESTISSEMENT PATRIMONIAL



**CGP & Cie** | Conseil en Gestion de Patrimoine  
57 rue Président Edouard Herriot 69002 LYON  
Tel 04 27 44 90 05 - Fax 04 69 96 98 57 – [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  
Hôtel d'entreprises Pierre Blanche – Allée des Lilas 01150 Saint-Vulbas



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 - Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur  
Garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risks 19- 21 allée de l'Europe 92616 CLICHY Cedex  
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 un pourcentage du prix d'acquisition du bien immobilier directement du montant de ses impôts.

#### **Scellier Non BBC :**

DATE DE L'ACTE NOTARIE	REDUCTION D'IMPOTS ACQUISE
Avant le 31/12/2010	25 %
Entre le 01/01/2010 et le 31/01/2011 (si enregistrés au rang des minutes)	25%
du 01/02/2011 au 31/03/2011 (si enregistrés au rang des minutes)	15%
du 01/04/2011 au 31/12/2011	13%

#### **Scellier BBC :**

DATE DE L'ACTE NOTARIE	REDUCTION D'IMPOTS ACQUISE
Avant le 31/12/2010	25 %
Entre le 01/01/2010 et le 31/01/2011 (si enregistrés au rang des minutes)	25%
du 01/04/2011 au 31/12/2011	22%

#### **LMNP Bouvard :**

DATE DE L'ACTE NOTARIE	REDUCTION D'IMPOTS ACQUISE
Avant le 31/12/2010	25 %
Entre le 01/01/2010 et le 31/01/2011 (si enregistrés au rang des minutes)	25%
du 01/02/2011 au 31/03/2011 (si enregistrés au rang des minutes)	20%
du 01/04/2011 au 31/12/2011	18%

### 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 ou le dispositif Scellier Intermédiaire.

## Principaux engagements à respecter en loi Scellier 2011

- Le logement doit être loué nu (non meublé)
- Constituer la résidence principale du locataire
- La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du logement
- Respecter un plafond de loyer, voire également de ressources pour le locataire (loi Scellier 2011 intermédiaire/social)
- En loi Scellier classique uniquement, la location peut être réalisée avec un ascendant ou un descendant à condition qu'ils ne fasse par partie du foyer fiscal du contribuable.
- Le logement ne peut pas être démembré
- Le logement doit respecter la réglementation thermique en vigueur le jour du dépôt de la demande de permis de construire.

## Calcul de la réduction d'impôts

- 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**.
- Si au moment de faire votre bilan foncier annuel vous constatez un déficit, ce dernier viendra diminuer votre revenu imposable. **L'imputation du déficit foncier se cumule** avec la réduction d'impôt Scellier.
- L'acquisition du logement est possible dans le **cadre d'une SCI**

### Cas du SCPELLIER INTERMEDIAIRE

- Vous devez respecter un plafond de loyer et de ressources pour le locataire.
- **Vous réduisez vos impôts jusqu'à 32% sur 15 ans.**
- Vous bénéficiez d'une **déduction spécifique de 30%** sur les loyers perçus et à déclarer.

## Les plafonds de loyers **SCELLIER** 2011

Afin d'ajuster les plafonds de loyers « Scellier » au prix de marché, la zone A sera découpée en deux (A bis et A) dès le 1er janvier 2011 :

- Une zone « A bis » concerne Paris et sa petite couronne (29 communes limitrophes) ;
- La zone « A » : concerne les autres communes actuellement classées en zone A.
- Pour les zones B1 et B2 actuelles, il n'y a pas de changement.

Pour le dispositif Scellier, les plafonds de loyers mensuels, hors charges, sont :

	Plafond de loyer / m <sup>2</sup>
Zone A bis	21,70 €
Zone A	16,10 €
Zone B1	13 €
Zone B2	10,60 €
Zone C	6,10 €

Pour le dispositif Scellier intermédiaire, les plafonds de loyers mensuels, hors charges, sont :

	Plafond de loyer / m <sup>2</sup>
Zone A bis	17,36 €
Zone A	12,88 €
Zone B1	10,40 €
Zone B2	8,48 €
Zone C	4,88 €

Liste des communes par zone sur [www.cgp-cie.fr/pdf\\_doc/immo/zonage-scellier.pdf](http://www.cgp-cie.fr/pdf_doc/immo/zonage-scellier.pdf)

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

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

→ **Les plafonds de ressources P.L.S. (pour le locataire)**

» Année 2011

**Plafonds de ressources**

Catégorie ménage	Paris + communes limitrophes	I.D.Fhors Paris	Autres régions
<b>Une personne seule</b>	28.746	28.746	24.992
<b>Deux personnes ne comportant aucune personne à charge (à l'exclusion des jeunes ménages<sup>*</sup>)</b>	42.962	42.962	33.374
<b>Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge (ou jeune ménage<sup>*</sup>) sans personne à charge</b>	56.319	51.645	40.136
<b>Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge</b>	67.242	61.860	48.453
<b>Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge</b>	80.004	73.231	56.999
<b>Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge<sup>**</sup></b>	90.025	82.407	64.238
<b>Personne supplémentaire</b>	+10.029	+9.181	+7.165

\* Jeune ménage : couple sans personne à charge dont la somme des âges est, au plus, égale à 55 ans.

\*\* Personne à charge :

## **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).

### **Une personne non résident fiscal français peut-il bénéficier du dispositif Scellier ?**

Les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4 A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal scellier.

De même, les personnes résidant à Monaco mais assujetties en France à l'impôt sur le revenu en application de l'article 7 de la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963 ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt scellier.

**Contactez nous pour en savoir plus et obtenir un étude personnalisée sans engagement.  
Tel 04 27 44 90 05 - [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).*