

La loi Scellier ou comment réduire très efficacement ses impôts en 2010!

Bonne nouvelle, la loi de finances 2010 a confirmé le maintien intégral pour 2010 des avantages proposés par la loi Scellier. Et c'est tant mieux, car elle a définitivement modifié le paysage de la réduction d'impôt par sa simplicité, son efficacité et la variété des solutions offertes. C'est donc le moment d'investir, car vous pouvez encore emprunter avec des taux d'intérêt très bas, l'immobilier présente les atouts d'un actif réel et vous pourrez encore bénéficier en 2010 de taux de réduction de 25 % à 37 % sans contraintes écologiques.

■ LES GRANDS PRINCIPES DE LA LOI SCCELLIER

Vous pouvez bénéficier de réductions d'impôts sur le revenu pour les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, de logements que vous faites construire, de locaux transformés en logements ou de locaux réhabilités, et bien entendu de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier).

Les logements doivent être **loués à titre de résidence principale du locataire** durant 9 ans. Les plafonds de loyer, les conditions de ressources des locataires et la prise en compte des surfaces sont les mêmes que pour les lois Robien et Borloo Populaire. Quant aux zones, elles sont identiques sauf pour la zone C, composée de communes qui devront faire l'objet dorénavant d'un agrément du ministre du Logement pour bénéficier de la loi Scellier. La réduction d'impôt est calculée sur le prix d'achat + frais d'ac-

quisition **dans la limite de 300 000 €** et limitée à un seul logement/an.

1. – Taux de la réduction d'impôt

A compter de 2010, il conviendra de distinguer selon que les biens considérés ont le label "Bâtiments Basse Consommation d'Énergie" ou non.

> **Si les logements n'ont pas le label BBC**, les taux de réduction sont les suivants : 2010 = 25 %, 2011 = 15 %, et 2012 = 10 %.

> **Si les logements ont le label BBC**, les taux de réduction sont les suivants : 2010 = 25 %, 2011 = 25 % et 2012 = 20 %. C'est l'acte notarié qui déterminera si l'on se situe dans un régime ou dans un autre.

2. – Calcul de la réduction d'impôt

Elle est répartie sur 9 ans par parts égales et généralement accordée l'année d'achèvement du logement et soustraite de l'impôt dû au titre de cette même année et des 8 années suivantes. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt dû, le solde peut être reporté sur les six années suivantes (sous certaines conditions). Dans le cadre du Scellier intermédiaire, et si la location se poursuit au-delà des 9 ans aux mêmes conditions de loyer et de ressources que le Borloo Populaire, alors **le taux de réduction d'impôt** pourra atteindre **37 % en 2010**, 37 % en 2011 et 32 % pour 2012 pour les Bâtiments Basse Consommation d'énergie. Pour ceux n'ayant pas le label, les taux seront de 37 % en 2010, 27 % en 2011 et 22 % en 2012.

Dans ce cadre, vous bénéficierez en outre de **l'abattement de 30 % sur les**

revenus fonciers tirés de la location de ce même logement à condition que le locataire ne soit pas l'un de vos ascendants ou de vos descendants.

Précisons que, en Scellier comme en Scellier intermédiaire, en cas de déficit, vous pouvez toujours le déduire du revenu global dans la limite de 10 700 €.

> **Exemple** : le Docteur T. achète un 3 pièces en l'état futur d'achèvement à Maisons-Alfort (94), au prix très compétitif de 322 330 €. Ses impôts s'élèvent à 22 400 €. Pour optimiser, il réalise son financement sur 15 ans en crédit *in fine* au taux variable plafonné de 3,40 % hors assurance. Il opte pour la **loi Scellier intermédiaire**. Ses économies d'impôts sont estimées à **115 640 €**. L'appartement ne lui coûte que 141 927 €.

■ LA LOI SCCELLIER ET SES VARIANTES

Certaines combinaisons peuvent être très intéressantes car elles permettent une économie d'impôt immédiate en attendant la livraison du bien.

1. – Loi Scellier réhabilité + déficits fonciers

Les immeubles anciens peuvent être réhabilités ou peuvent changer d'affectation et devenir ainsi éligibles à la loi Scellier. Avantage possible dans certains cas : les travaux réalisés dans les parties communes peuvent être immédiatement déductibles l'année d'acquisition. Dans cette hypothèse, vous béné-



ficiez d'une économie d'impôts immédiate en attendant la livraison du bien en Scellier, 1 ou 2 ans plus tard.

> **Exemple :** le Docteur E. achète un 3 pièces dans le quartier historique de Nancy, plein cœur de ville, pour un montant de 250 242 €, tous frais compris. Il déduit 9 787 € de travaux dès 2009 et il en déduira autant en 2010. **Ses économies d'impôts sont estimées à 11 132 € sur ces 2 premières années.** Le bien livré en 2011 bénéficie ensuite de la loi Scellier. Le Docteur E. opte pour le Scellier intermédiaire et pour un prêt *in fine* sur 15 ans. **Ses économies sont estimées à 144 218 €** (dont les 11 132 € vus ci-dessus). **Le bien lui revient à 99 660 €.**

2. – Loi Scellier réhabilité + loi Malraux

Là aussi, l'immeuble ancien est réhabilité et ainsi éligible à la loi Scellier. Avantage : une partie des travaux (les travaux d'entretien) sont réalisés dans le cadre de la loi Malraux et sont donc déductibles immédiatement (ou répartis sur 1, 2 ou 3 ans) l'année de l'acquisition en attendant la livraison du bien en Scellier, plus tard.

> **Exemple :** le Docteur B. achète un 3 pièces dans le quartier sauvegardé de Niort, plein cœur de ville, pour un montant de 191 896 €, tous frais compris. Il déduit 10 598 € de travaux dès 2009 et il en déduira autant en 2010 et 2011. **Ses économies d'impôts sont estimées à 12 718 € sur ces 3 premières années.** Le bien livré en 2012 bénéficie ensuite de la loi Scellier. Le Docteur B. opte pour le Scellier intermédiaire et pour un prêt *in fine* sur 10 ans. **Ses économies sont estimées à 57 034 €** (dont 12 718 € vus ci-dessus). **Le bien lui revient à 108 976 €.**

La loi Scellier connaît un franc succès. **Mais attention, les stocks, qui étaient peu importants, se sont encore réduits.**

La réduction d'impôt de 25 % étant reconduite en 2010, les demandes affluent. Nous vous conseillons de vous positionner très rapidement pour bénéficier des choix les plus étendus, sans attendre les bâtiments aux nouvelles normes dont le prix de revient sera malheureusement plus élevé, cela va sans dire.

Nous préférons les résidences de grands promoteurs, panachant accession et investissement, dans des régions dynamiques, avec une large clientèle locale ou des régions dans lesquelles les locations manquent cruellement.

■ LES SCPI SCCELLIER ET SCCELLIER INTERMEDIAIRE : REDUCTION D'IMPOT IMMEDIATE

C'est 100 % de la souscription en numéraire versée qui est prise en compte, dans la limite de 300 000 €, comme base de la réduction d'impôt. **Gros avantage de la SCPI : la réduction d'impôt prend effet l'année de la souscription.**

> **Exemple :** vous souscrivez en janvier 2010 des parts de SCPI Scellier à hauteur de 108 000 €. Vous pourrez réduire vos impôts de 3 000 €/an durant 9 ans et ce dès 2010. Vous pourrez aussi choisir des SCPI Scellier intermédiaire avec la déduction de 30 % applicable aux revenus fonciers distribués.

Il faut bien entendu bien choisir sa SCPI, en fonction de sa stratégie d'in-

vestissement. Ainsi, nous avons retenu une SCPI qui achète certains immeubles à prix négociés à des emplacements stratégiques !

■ LA LOI SCCELLIER OUTRE-MER

La loi Scellier outre-mer est un copier-coller de la loi Scellier, à quelques nuances près. **Notamment, les taux de réduction d'impôt sont nettement plus élevés : 40 %** pour les logements acquis ou construits entre le 27/05/2009 et le 31/12/2011, **35 %** entre le 1/01/2012 et le 31/12/2013 et **35 %** pour ceux acquis entre le 1/01/2014 et le 31/12/2017 si les propriétaires s'engagent à ce que les logements restent loués après la période de 9 ans aux conditions prévues pour le secteur intermédiaire. Dans ce cas, si toutes les conditions restent remplies, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire qui peut alors atteindre au total, selon la période, **52 % ou 47 % !**

>>> Conditions d'application

Là aussi, des plafonds de zonage et de ressources s'appliquent.

>>> Où investir outre-mer ?

Nous privilégions la Guyane, la Nouvelle-Calédonie, la Réunion, la Polynésie et Saint-Martin, même si ces deux dernières présentent des prix au mètre carré un peu plus chers. Soyez attentif à l'emplacement de votre futur bien, au choix du promoteur et à celui du gestionnaire. ■

Pour toute information complémentaire, contactez

Catherine BEL

PATRIMOINE PREMIER

32, avenue de Friedland, 75008 PARIS
Tél. : 01 45 74 01 05 – Fax : 01 45 74 01 15
e-mail : catherinebel@patrimoinepremier.com

CIF réf. sous n° A043000 par la CIP assoc. Agréée par l'AMF