

## Les lois Scellier et Bouvard : réduire très efficacement ses impôts !

Les lois Scellier et Bouvard ont définitivement modifié le paysage de la défiscalisation par leur simplicité, leur efficacité et la variété des solutions offertes. Ainsi, désormais, vous pouvez investir dans presque tout type de bien immobilier avec un large choix de secteurs d'activité et de territoires géographiques.

### ■ 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 (si elles sont composées à 95 % en biens éligibles).

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. Précision : depuis le 3 mai 2009, la zone C est exclue de la loi Scellier. La réduction d'impôt est calculée sur prix d'achat + frais d'acquisition **dans la limite de 300 000 €** et limitée à un seul logement/an.

### ■ CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT

**Son taux est de 25 % pour 2009 et 2010** et de 20 % pour 2011 et 2012. Elle

est répartie sur 9 ans par parts égales et est 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 elle est supérieure à l'impôt dû, le solde peut être reporté sur les 6 années suivantes.

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 2009 et 2010** et 32 % en 2011 et 2012. En plus, **vous pourrez bénéficier de l'abattement de 30 % sur les revenus fonciers** tirés de la location de ce même logement. Mais alors le locataire ne peut être l'un des ascendants ou l'un des descendants. Enfin, si vous constatez des déficits, vous pouvez toujours les déduire du revenu global dans la limite de 10 700 €.

#### >>> Exemple

Le docteur G. achète un 2 pièces en l'état futur d'achèvement à Paris au prix très compétitif de 256 700 €. Ses impôts s'élèvent à 31 000 €. Il réalise son financement sur 15 ans en crédit *in fine* au taux compétitif de 3,75 %, variable mais plafonné à 4,75 %. Il opte **pour la loi Scellier intermédiaire. Ses économies d'impôts sont estimées à 151 946 €**. L'appartement ne lui coûte que 99 919 €.

La loi Scellier connaît un franc succès. Mais attention, il y a peu de stocks et ils se réduisent rapidement. De ce fait, les choix vont être de plus en plus limités.

De plus, **ce sont les acquisitions réalisées en 2009 et 2010 qui bénéficient des réductions d'impôts les plus importantes**. Il est donc préférable de prendre position très rapidement.

Nous préférons les résidences de grands promoteurs, panachant accession et investissement, dans des régions dynamiques et/ou qui font rêver (région parisienne, Côte d'Azur, Corse...) avec des prix compétitifs et une large clientèle locative 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. Avantage très important, **la réduction d'impôt prend effet l'année de la souscription**.

#### >>> Exemple

Vous souscrivez en septembre 2009 des parts de SCPI Scellier à hauteur de 108 000 €. Vous pourrez réduire vos impôts de 3 000 €/an durant 9 ans. Là aussi, vous devez respecter l'engagement de location d'au moins 9 ans. Vous pourrez aussi choisir des SCPI Scellier intermédiaires avec la déduction de 30 % applicable aux revenus fonciers distribués. En général, les SCPI sont constituées pour une certaine durée, et les immeubles sont revendus au terme. Il faut

bien entendu bien choisir sa SCPI, certaines sont plus spécialisées sur la région parisienne, d'autres sur la Côte d'Azur... Nous avons retenu une SCPI qui achète certains immeubles à prix décotés mais à des emplacements stratégiques !

### ■ LA LOI SCHELLIER OUTRE-MER

Pour les investissements locatifs outre-mer, les lois Girardin et Scellier Outre-Mer vont coexister quelque temps, mais c'est la disparition programmée de la loi Girardin habitation. La loi Scellier Outre-Mer est un "copier-coller" de la loi Scellier, à quelques nuances près. Les taux de réduction d'impôt sont nettement plus élevés : 40 % pour les logements acquis ou construits entre le 27/5/2009 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 % !

>>> **Les départements et territoires concernés** sont La Réunion, la Guyane Française, la Guadeloupe et la Martinique, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Wallis et Futuna, la Nouvelle-Calédonie et la Polynésie française.

>>> **Conditions d'application** – Là aussi, les plafonds de zonage et de ressources s'appliquent, mais le dispositif ne pourra s'appliquer qu'après la publication du décret adaptant ces plafonds pour l'outre-mer, à l'exception de la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et La Réunion.

### DERNIERE MINUTE

Dans le projet de loi de finances 2010, non encore voté, il serait envisagé de réduire le taux de la réduction d'impôt de 25 % à 20 % pour les logements non titulaires de la norme BBC (bâtiment de basse consommation d'énergie). Or, aucun logement aujourd'hui n'a cette norme. Seule solution pour être sûr de conserver les 25 % de réduction d'impôts : **signer votre acquisition avant le 31/12/2009. C'est également vrai pour les SCPI.**

#### >>> Exemple permettant de constater l'efficacité de la formule

Le docteur P. achète à La Réunion un appartement de 124 360 € tous frais compris avec un financement *in fine* de 15 ans au taux de 4,80 %. Il apporte un adossement de 31 000 € pour rembourser le capital au terme. Il opte pour le Scellier intermédiaire Outre-Mer. Les économies d'impôts sont estimées à 79 341 €. L'effort d'épargne que le client doit fournir est estimé à 94 €/mois.

#### >>> Où investir outre-mer ?

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

### ■ LA LOI BOUVARD LMNP (LOUEUR MEUBLE NON PROFESSIONNEL) AVEC REDUCTION D'IMPOTS

Bénéficient désormais d'une nouvelle réduction d'impôt les investissements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou de plus de 15 ans réhabilités réalisés dans les résidences de tourisme classées, étudiantes ou médicalisées pour personnes dépendantes et avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant l'agrément "qualité". La réduction d'impôt est de 25 % du montant de l'investissement pour les acquisitions

réalisées en 2009 et 2010 et de 20 % pour les années 2011 et 2012, dans la limite de 300 000 € et éventuellement sur plusieurs logements (contre un seul en Scellier). Elle est étalée par parts égales sur 9 ans et effective l'année de l'achèvement de l'immeuble.

Enfin, rappelons que les revenus des résidences meublées sont des BIC au sens fiscal alors que les résidences relevant de la loi Scellier sont dites "nues" et les revenus sont des revenus fonciers. Les régimes fiscaux restent bien cloisonnés.

#### >>> Exemple permettant de constater l'efficacité de la formule : résidence étudiante à Marseille

Le docteur G. achète un studio au prix de 107 500 € tous frais compris (il récupérera la TVA de 16 994,38 €). Le loyer est de 4,55 % hors taxes, hors taxes garanti par bail commercial par un institutionnel de premier plan pendant 11 ans. Les économies d'impôts sont estimées à 15 720 € et le studio ne lui coûtera que 60 008 €.

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  
catherinebel@patrimoinepremier.com

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