



DISPOSITIF Scellier

Terme : 31/12/12

Principe et champs d'application :

L'avantage fiscal lié au dispositif Scellier est réservé aux investisseurs qui réalisent de manière directe ou indirecte des investissements dans le secteur du logement neuf et destinés à l'habitation principale du locataire. Ce dispositif ne s'applique donc qu'aux locaux à usage d'habitation. L'immeuble peut également être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus de cet immeuble étant alors imposés entre les mains des associés de cette société, dans la catégorie des revenus fonciers.

Obligations à respecter :

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu pendant neuf ans, au moins. Le logement doit constituer la résidence principale du locataire. La location doit de plus être effective et continue, auprès d'un locataire qui ne doit pas disposer de ressources plafonnées mais qui ne peut être un ascendant, un descendant du propriétaire ou un membre de son foyer fiscal. Enfin, ce même investisseur doit s'engager à respecter un plafond imposé sur le loyer et variable selon la zone dans laquelle est situé le bien (A, B1, ou B2) et revalorisé chaque année au 1er janvier. La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes (cave, balcon...) dans la limite de 8 mètres carrés. Le logement devra respecter les caractéristiques thermiques et la performance énergétique imposée par la législation.

Nature de l'avantage fiscal :

Une réduction d'impôt est accordée à l'investisseur égale à 25% du prix de revient du bien s'il a été acquis en 2009 ou 2010 et à 15% et 10% de ce prix s'il est acquis en 2011 et respectivement en 2012. ce taux est majoré de 10 points en 2011 et 2012 à condition que la performance énergétique du logement, déterminée par décret, soit supérieure à la norme en vigueur. Le prix de revient à prendre en compte est cependant plafonné à 300 000 € et un tel bien peut être acquis dans ces conditions par an. La réduction d'impôt s'étale sur 9 ans à concurrence de 1/9 par an. L'engagement et par conséquent l'avantage fiscal peut être prolongé au-delà de 9 ans pendant 2 périodes de 3 ans à conditions de respecter les conditions de location de la loi Borloo (une réduction d'impôt annuelle égale à 2% du prix d'acquisition du bien est alors accordée en sus pendant ces 6 années supplémentaires). Au total, le bailleur est donc en mesure de déduire 37% du coût total d'acquisition du logement. Le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable, peut-être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement. **Cette réduction est incluse dans le plafonnement annuel global des niches fiscales.**

Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- ↳ Permet de lisser dans le temps les effets de déduction de revenu imposable
- ↳ Peut s'avérer particulièrement opportun pour générer un déficit foncier (imputable sur les R globaux dans la limite de 10 700 € par an) ou de réduire le bénéfice foncier sur plusieurs exercices fiscaux, notamment si aucun autre moyen pour le réduire n'est envisageable.
- ↳ Permet de se constituer un patrimoine immobilier sur le moyen terme, à moindre coût fiscal.
- ↳ Peut convenir en tant que première acquisition immobilière locative si elle génère un déficit foncier dans la limite de 10 700 € qui s'imputera sur le revenu global de l'investisseur. Néanmoins, le gain fiscal ne doit pas occulter l'examen de la situation géographique du bien et de sa rentabilité annuelle.