

Point au 12 Avril 2011
Loi de Finances pour 2011

LE DISPOSITIF « SCELLIER »

Devant la nécessité absolue de redynamiser le secteur de l'investissement locatif, le gouvernement a mis en place une mesure exceptionnelle. Le dispositif Scellier est en effet accessible aux investisseurs depuis 1^{er} Janvier 2009.

Maintenu *in extremis* en l'état en 2010, le dispositif Scellier entre dans le champ des niches fiscales que le gouvernement a souhaité raboter dès 2011.

En effet, l'avantage fiscal est fortement réduit en 2011 et 2012, puis disparaîtrait en 2013.

Principe général

Si les dispositifs Robien et Borloo permettaient un amortissement du bien créant un déficit foncier imputable sur le revenu imposable (bénéficiant donc en tout premier lieu aux personnes fortement imposées), ce nouveau dispositif offre une **réduction d'impôt et a donc un impact à la fois bien plus puissant et en plus similaire sur l'ensemble des contribuables.**

Ce dispositif s'applique aux personnes qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, à partir du 1^{er} Janvier 2009. Le montant de la réduction d'impôt offerte est de :

- ✓ **25% à 37%** du prix de revient de l'investissement (plafonné à 300 000 €), pour les acquisitions réalisées en **2009 et 2010**.

Cette réduction serait de :

- ✓ **13% à 22%** du prix de revient de l'investissement (plafonné à 300 000 €), pour les acquisitions réalisées en **2011**.
- ✓ **9% à 19%** du prix de revient de l'investissement (plafonné à 300 000 €), pour les acquisitions réalisées en **2012**.

Par ailleurs, un nouveau zonage est mis en place en 2011 et les plafonds des loyers sont abaissés.

Nouveau zonage

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

- La 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.

Nouveaux plafonds

Plafonds des loyers (en €/m²/mois)

	Acquisition jusqu'au 31/12/2010		Acquisition à partir du 01/01/2011	
	Libre	Intermédiaire	Libre	Intermédiaire
A bis	21,72	17,38	21,7	17,3
A	21,72	17,38	16,1	12,9
B1	15,10	12,08	13,0	9,9
B2	12,35	9,88	10,6	8,5
C	9,05	7,24	6,1	4,9

Synthèse du dispositif

	Scellier classique	Scellier intermédiaire		
Engagement de location	9 ans	9 ans puis sur option 3 ans, renouvelable une fois		
Réduction d'impôt	<i>Signature de l'acte en 2009 et 2010</i>			
	25% du prix de revient, étalée sur 9 ans	25% du prix de revient, étalée sur 9 ans. 2% par an par période de 3 ans (renouvelable une fois). Soit au total : 37%		
	<i>Signature de l'acte en 2011</i>			
	<i>Logement BBC</i>	<i>Logement non BBC</i>	<i>Logement BBC</i>	<i>Logement non BBC</i>
	22% du prix de revient, étalée sur 9 ans	13% du prix de revient, étalée sur 9 ans	22% du prix de revient, étalée sur 9 ans. 1,67% par an par période de 3 ans (renouvelable une fois). Soit au total : 32%	13% du prix de revient, étalée sur 9 ans. 1,67% par an par période de 3 ans (renouvelable une fois). Soit au total : 23%
	<i>Signature de l'acte en 2012</i>			
<i>Logement BBC</i>	<i>Logement non BBC</i>	<i>Logement BBC</i>	<i>Logement non BBC</i>	
18% du prix de revient, étalée sur 9 ans	9% du prix de revient, étalée sur 9 ans	18% du prix de revient, étalée sur 9 ans. 1,67% par an par période de 3 ans (renouvelable une fois). Soit au total : 28%	9% du prix de revient, étalée sur 9 ans. 1,67% par an par période de 3 ans (renouvelable une fois). Soit au total : 19%	
Abattement sur les loyers	0%	30%		
Location à un membre du foyer fiscal	Non	Non		
Location à des ascendants ou descendants	Oui	Non		
Loyers plafonnés	Oui	Oui		
Ressources du locataire plafonnées	Non	Oui		

Réduction d'impôt maximum (hors impact indirect lié aux déficits fonciers générés)	<i>Signature de l'acte en 2009 et 2010</i>		
	75 000 € sur 9 ans <i>Soit 8 333 €/an</i>	111 000 € sur 15 ans 75 000 € sur 9 ans, <i>soit 8 333 €/an</i> Puis 36 000 € sur 6 ans, <i>soit 6 000 €/an</i>	
	<i>Signature de l'acte en 2011</i>		
	<i>Logement BBC</i>	<i>Logement non BBC</i>	<i>Logement BBC</i>
66 000 € sur 9 ans <i>Soit 7 333 €/an</i>	39 000 € sur 9 ans <i>Soit 4 333 €/an</i>	96 000 € sur 15 ans 66 000 € sur 9 ans, <i>soit 7 333 €/an</i> Puis 30 000 € sur 6 ans, <i>soit 5 000 €/an</i>	69 000 € sur 15 ans 39 000 € sur 9 ans, <i>soit 4 333 €/an</i> Puis 30 000 € sur 6 ans, <i>soit 5 000 €/an</i>

Illustrations

Un couple avec deux enfants (16 ans et 14 ans) fait l'acquisition d'un bien immobilier BBC en 2011 (livraison 4^{ème} trimestre 2012) et le loue dans le cadre du dispositif « Scellier social » en zone B1 (Bordeaux).

- ❖ Revenus annuels : 70 000 €
- ❖ IR (barème 2010) : 4 589 € (TMI : 14%)
- ❖ Apport personnel : 0 €
- ❖ Montant de l'investissement : 153 750 € (frais de notaire inclus)
- ❖ Surface du bien immobilier : 40 m²
- ❖ Loyer marché : 400 €
- ❖ Financement total de l'opération : 153 750 € sur 15 ans ; taux : 3.75% ; assurance : 0.35%
- ❖ Frais de gestion : 15% des loyers bruts
- ❖ Revalorisation annuelle des loyers : 1,50%
- ❖ Revalorisation annuelle du bien : 1,50%
- ❖ Taxe foncière : 1 mois de loyer

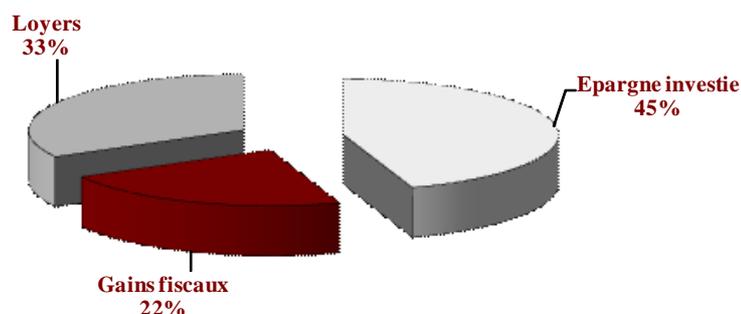
<i>Durée de la simulation</i>	9 ans	15 ans	20 ans
<i>Effort d'épargne moyen mensuel</i>	579 €	563 €	374 €
Soit un apport global	62 532 €	101 340 €	89 760 €
<i>Valeur du bien immobilier au terme</i>	173 650 €	189 876 €	204 550 €
<i>Crédit restant à rembourser</i>	69 145 €	0 €	0 €
Capital à votre disposition au terme	104 505 €	189 876 €	204 550 €

Soit un enrichissement net en cas de revente	41 973 €	88 536 €	114 790 €
---	-----------------	-----------------	------------------

<i>Résultat de l'opération</i>						
Epargne investie	62 532 €	45%	101 340 €	45%	89 760 €	38%
Gains fiscaux	35 175 €	25%	50 137 €	22%	40 769 €	17%
Loyers	40 928 €	30%	74 655 €	33%	105 155 €	45%

<i>Taux de rendement interne</i>	8,03%	6,57%	5,40%
----------------------------------	--------------	--------------	--------------

Répartition du financement à 15 ans



NOTRE CONSEIL

Nous estimons que la réussite d'une telle opération nécessite impérativement de se concentrer sur les qualités intrinsèques du bien sélectionné (choix de l'emplacement, qualité de la construction, sérieux du promoteur, rentabilité économique...), seules réelles garantes d'une location continue et d'une revente facilitée.

En effet, la recherche absolue du gain fiscal « à tout prix » amène bien souvent à surpayer le bien et provoquera certainement de nombreuses désillusions au jour de la revente.

Néanmoins, nous pensons que la situation actuelle du marché offre de réelles opportunités (décote de l'immobilier neuf, baisse du coût du crédit, reprise probable de l'inflation dans les mois qui viennent...).

Ce dispositif réellement avantageux peut alors permettre de réaliser de très belles opérations.

Détail du dispositif

Logement visé

- ✓ Acquisition d'un logement neuf achevé ou en VEFA à partir du 1^{er} Janvier 2009.
- ✓ Construction faite par le contribuable avec un permis de construire demandé à partir du 1^{er} Janvier 2009 et des travaux achevés dans les deux ans qui suivent.
- ✓ Transformation d'un local en logement, réhabilitation de logement, souscription de parts de SCPI.
- ✓ Appartement ou maison individuelle.

Prix du logement

- ✓ La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement (frais, commissions et droits inclus) dans la limite annuelle de 300 000 €. Un seul achat par an.
- ✓ S'il s'agit d'une transformation, la valeur retenue comprend le prix d'achat et le coût des travaux.

Possibilités de sortie du dispositif

Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :

- ✓ Est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ;
- ✓ Est licencié. Les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur ;
- ✓ Décède.

Zones concernées

- ✓ Les logements doivent être situés en zones A, B1 et B 2, comme l'indique l'arrêté d'application publié au Journal officiel du 31 décembre 2008.
- ✓ Ces zones sont choisies en raison du déséquilibre entre la demande et l'offre de logements locatifs qui y est constaté ;

Zonage en 2010

- Zone A : Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français ;
- Zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et îles ;
- Zone B2 : le reste de la zone B1 c'est-à-dire les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones littorales ou frontalières chères, le reste de l'Ile-de-France.

Zonage en 2011

- Zone A bis: Paris et sa petite couronne (29 communes limitrophes) ;
- Zone A : deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français ;
- Zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et îles ;
- Zone B2 : le reste de la zone B1 c'est-à-dire les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones littorales ou frontalières chères, le reste de l'Ile-de-France.

Conditions de location : Scellier classique (réduction d'impôt sur 9 ans)

- ✓ Le logement doit être loué nu pendant neuf ans à une personne (non membre du foyer fiscal) qui en fait sa résidence principale, sous respect d'un plafond de loyers.
- ✓ Plafond des loyers hors charges (réévalué chaque année, le 1^{er} Janvier) :

Pour les baux conclus en 2010

- Zone A : 21,72 € / m²
- Zone B1 : 15,10 € / m²
- Zone B2 : 12,35 € / m²

Pour les baux conclus en 2011

- Zone A bis : 21,72 € / m²
- Zone A : 16,1 € / m²
- Zone B1 : 13 € / m²
- Zone B2 : 10,6 € / m²

Conditions de location : Scellier intermédiaire (réduction d'impôt sur 15 ans et abattement sur loyers)

- ✓ Le logement doit être loué nu pendant neuf ans à une personne (non membre du foyer fiscal) qui en fait sa résidence principale, sous respect d'un plafond de loyers réduits et de ressources des locataires.
- ✓ Plafond des loyers hors charges (réévalué chaque année, le 1^{er} Janvier) :

Pour les baux conclus en 2010

- Zone A : 17,38 € / m²
- Zone B1 : 12,08 € / m²
- Zone B2 : 9,88 € / m²

Pour les baux conclus en 2011

- Zone A bis : 17,38 € / m²
- Zone A : 12,9 € / m²
- Zone B1 : 9,9 € / m²
- Zone B2 : 8,5 € / m²

- ✓ Plafond des ressources des locataires pour les baux conclus en 2010 :

Composition du foyer du locataire	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 ayant une personne à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €
Majoration par personne à partir de la cinquième	14 156 €	10 530 €	9 652 €

- ✓ Plafond des ressources des locataires pour les baux conclus en 2011 :

Composition du foyer du locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €
Couple	66 943 €	48 860 €	44 789 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €
Majoration par personne à partir de la cinquième	14 312 €	10 646 €	9 758 €

Appréciation et application de la réduction d'impôt

- ✓ La date retenue pour apprécier le taux de la réduction d'impôt est celle de la signature authentique de l'acte d'achat (ou celle du dépôt de la demande de PC pour une construction).
- ✓ La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (la livraison du bien).

Report de la réduction d'impôt

- ✓ Lorsque la réduction annuelle excède le montant de l'impôt à payer, la fraction non utilisée peut venir en déduction des impôts à payer les six années suivantes.

Cumul avec d'autres avantages

- ✓ La réduction d'impôt se cumule avec l'abattement spécifique de 26 % sur les loyers pour un logement Robien en ZRR et celui de 30 % pour le secteur intermédiaire (plafonnement des ressources des locataires). Elle ne se cumule en revanche pas avec celle prévue pour les dispositifs Malraux, Girardin, monuments historiques ou l'investissement en résidences de tourisme.

SCPI

- ✓ Il est possible d'acquérir au cours d'une même année un logement en direct et des parts de SCPI, mais le total des deux ne doit pas excéder 300 000 euros. Les parts doivent être conservées pendant cinq ans.

Décès

- ✓ En cas de décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant peut demander la reprise du dispositif à son profit. La réduction d'impôt obtenue avant le décès ne sera toutefois pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.

Spécificité Scellier Outre-Mer

- ✓ Le dispositif Scellier a été étendu aux acquisitions réalisées outre-mer dans projet de Loi pour le Développement des Outre-Mer, promulgué le 27 Mai 2009.
- ✓ Ce dispositif s'applique aux personnes qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement Outre-Mer, entre 2009 et 2013. Le montant de la réduction d'impôt offerte est de :
 - 40% à 52% du prix de revient de l'investissement, pour les acquisitions en 2009 et 2010
 - **36% à 46%** du prix de revient de l'investissement, pour les acquisitions en 2011
 - **31% à 41%** du prix de revient de l'investissement pour les acquisitions en 2012, 2013