

# La loi Scellier

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, un nouveau dispositif de défiscalisation s'offre à vous : la loi Scellier. Aménagement des dispositifs Robien et Borloo, la loi Scellier peut être plus avantageuse. Elle vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à **25 %** (pour les investissements 2009 et 2010) et 20% pour les investissements postérieurs du prix du logement acquis, étalée sur **9 ans**, quelle que soit votre tranche d'imposition.

*Document établi en l'état actuel de la législation en vigueur au 20 janvier 2009*

## Quels logements sont éligibles?

Pour bénéficier du dispositif de défiscalisation Scellier, votre bien immobilier doit remplir les conditions suivantes :

1. être **neuf ou acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA)**,
2. être **acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012**,
3. être **loué nu**, pour une **durée de 9 ans minimum** et dans les **12 mois** suivant la date d'achèvement des travaux ou d'acquisition du bien,
4. présenter des **caractéristiques thermiques et de performance énergétique** conformes aux réglementations en vigueur : **norme RT 2005**. *Cette « éco-conditionnalité » ne sera applicable qu'après la publication d'un décret (à venir) relatif à l'obligation, pour le maître d'ouvrage, de fournir à l'acquéreur une attestation.*
5. être situé dans une zone géographique éligible. Il s'agit des zones où l'on note un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes sera précisée par décret : elle devrait comprendre les communes des zones A, B1 et B2 des dispositifs Robien et Borloo et exclure les communes de la zone C.

**Attention** : le dispositif de la loi Scellier ne pourra bénéficier au contribuable qu'à raison d'une seule acquisition ou construction de logement par an.

## Quels locataires sont éligibles?

Pour que vous puissiez bénéficier des avantages fiscaux, votre locataire :

1. doit faire du logement sa **résidence principale**,
2. **ne peut pas être un membre de votre foyer fiscal**.

## Quels sont les montants des loyers ?

Vous fixez le loyer de votre bien en fonction des prix du marché. Pour bénéficier du dispositif Scellier, vous devez toutefois **respecter un plafond** qui dépend de la zone géographique dans laquelle se situe le logement. Ces plafonds sont identiques à ceux appliqués dans le cadre du dispositif Robien.

## Déductions fiscales jusqu'à 37% de la valeur du bien

Si vous achetez entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2010 :

- Vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt égale à 25 %** du prix d'acquisition du bien,

plafonné à **300 000 €**, soit **75 000 €** de réduction d'impôt maximum.

- Cette réduction est répartie sur **9 ans**, en parts égales.
- Au-delà de la 9<sup>ème</sup> année, vous bénéficierez d'une **réduction supplémentaire de 2 % du prix du logement acquis** si vous vous engagez à poursuivre la location de votre bien, pour une période de 3 ans, renouvelable une fois. Vous récupérez donc en 6 années supplémentaires **12 % de la valeur de votre bien**. Attention, cette réduction supplémentaire est soumise cette fois à des conditions de plafonds de loyers et de plafonds de ressources du locataire, suivant le dispositif Borloo.

Ainsi, en louant votre bien 15 ans, vous récupérerez jusqu'à **37 % du prix d'achat du bien sous forme de réduction d'impôt**.

**Si vous achetez entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2012** : le dispositif reste applicable, mais avec une réduction d'impôt égale à **20 %** (et non plus 25 %) du prix de revient du bien.

**A savoir** : si le montant de la réduction d'impôt est supérieur à l'impôt dû, la différence sera reportable durant 6 années.

## **Quelles différences entre les dispositifs Robien, Borloo et Scellier ?**

La loi Scellier va remplacer à la fois les amortissements Robien et Borloo, amenés à disparaître fin 2009.

- La loi Scellier vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôts égale à **25 %** du montant investi : cet avantage fiscal ne dépend pas de votre tranche marginale d'imposition. Elle pourrait donc être plus avantageuse que les dispositifs Borloo et Robien pour les investisseurs moins fortement taxés.
- Aucune condition de ressources n'est imposée pour les locataires (comme c'est le cas avec le dispositif Borloo) pour bénéficier de la réduction d'impôt, sauf pour bénéficier de la déduction supplémentaire de 2%, il convient alors de respecter la condition de ressources.

**A savoir** : en 2009, les dispositifs Robien, Borloo et Scellier cohabiteront. Vous pourrez donc, uniquement cette année, opter pour le dispositif pour vous le plus avantageux.

## **Comment en bénéficier ?**

Les réductions fiscales ne sont pas accordées automatiquement. Vous devez faire connaître à l'Administration votre décision au moment de votre déclaration de revenus de l'année qui suit l'achèvement de l'immeuble ou l'acquisition du logement neuf.