

## >> Fiscalité

## >> L'AUTEUR

Christian BOUTHIE

Courriel : christian.bouthie@wanadoo.fr

# Loi Scellier : une réduction d'impôt au lieu d'une déduction des revenus

**Avantage fiscal réservé aux particuliers, le dispositif Scellier, intégré à la loi de finances, a pour but de favoriser la construction de logements neufs et de lutter contre l'effondrement des ventes. Particulièrement intéressante, cette réduction fiscale n'est cependant accessible que dans trois zones : Paris, Côte-d'Azur et communes de plus de 50 000 habitants à forte demande locative.**

Pour relancer l'investissement locatif, la loi de finances a créé un nouvel avantage fiscal réservé aux particuliers, le dispositif Scellier.

Il vise avant tout à favoriser la construction de logements neufs et à remédier à l'effondrement des ventes dans le cadre de l'amortissement Robien-Borloo.

En 2008, seulement 20 000 logements auraient été financés par le biais de ce régime, contre 60 000 à 70 000 en moyenne jusqu'en 2007. Pour autant, le régime d'amortissement Robien-Borloo est prorogé jusqu'à la fin de l'année.

### Un mécanisme simple et lisible

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu jusqu'à 300 000 €. Le taux de réduction dépend de votre année d'acquisition : il est de 25 % pour un achat réalisé en 2009 ou 2010 et de 20 % pour un achat effectué en 2011 ou 2012.

La réduction fiscale maximale est alors, dans ce dernier cas, de 75 000 € pour un logement acquis dans le premier cas (2009-2010) et de 60 000 € pour un logement acquis dans le deuxième (2011-2012).

### 8 333 € d'économie d'impôt par an

Cette réduction fiscale particulièrement intéressante, au moment où des achats en neuf peuvent être effectués à meilleur prix, s'étale sur 9 ans, à part égale.

Cela représente une réduction maximale pouvant atteindre 8 333 € par an. Cerise sur le gâteau : si cette réduction s'avérait supérieure à votre revenu imposable, l'excédent peut être imputé sur votre impôt sur le revenu au titre des six années suivantes.

Il est possible de bénéficier d'une réduction supplémentaire, dans le dispositif Scellier-Carrez, jusqu'à 15 ans, si la location respecte des conditions applicables au dispositif Borloo.

### Quels sont les engagements ?

Le contribuable doit s'engager à louer le bien en tant qu'habitation principale à un loyer qui n'excède pas certains plafonds (les mêmes que pour le Robien-Borloo). La mise en location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble (où l'acquisition pour un bien neuf déjà livré). Ce locataire peut appartenir à la famille du contribuable, à condition de ne pas figurer dans le même foyer fiscal, contrairement



*Pour bénéficier du dispositif Scellier, le contribuable doit s'engager à louer le bien en tant qu'habitation principale à un loyer qui n'excède pas certains plafonds.*

à la loi Robien où l'investisseur peut avoir comme locataire un descendant ou un ascendant.

Vous devez vous engager à louer pour une durée de 9 ans et la durée de location est prolongée de 3 ou 6 ans (dans ce cas vous bénéficiez pendant 6 années au maximum d'une réduction supplémentaire de 2 % par an, ce qui porte la réduction d'impôt maximale sur 15 ans à 37 % de la valeur du bien).

### Un investissement cible sur les zones attractives

Pour éviter certaines dérives apparues ces dernières années dans le cadre du régime Robien, avec des appartements construits dans des communes où la demande locative était faible, le dispositif Scellier n'est accessible que dans 3 zones, A, B1 et B2 qui comprennent Paris, la Côte-d'Azur et les communes de plus de 50 000 habitants, qui viennent d'être revues récemment, où la demande locative est forte.

De plus, les promoteurs, échaudés par la crise économique, financière et immobilière, se doivent de présenter des programmes en adéquation avec les prix attendus par les investisseurs et avec le marché locatif local.

Compte tenu de l'environnement économique actuel, il peut exister un « effet d'aubaine » sur certains programmes déjà démarrés et il y aura plus de sécurité, enfin, dans le débouché locatif, finalité de l'investisseur. ■

## Comparatif loi Scellier et autres dispositifs défiscalisants immobiliers

|  | Robien   | Borloo  | Scellier - Carrez<br>37%   |
|--|--|---|--|
| Avantage fiscal  | Amortissement 50% de la valeur du bien déductible du revenu imposable réparti sur 9 ans          | Amortissement jusqu'à 65% de la valeur du bien déductible du revenu imposable réparti sur 15 ans  | Réduction d'impôt 37% de la valeur du bien rebatu jusqu'à 300 000 € - 1 seule acquisition par an, en 1 seule fois<br>Soit 111 000 € sur 15 ans |
| Tranche marginale d'imposition (dans revenus fonciers) | Réduction totale maximale d'impôt  |   |  |
| 5,50 %   | 5 301 €  | 7 776 €   | 111 000 €  |
| 14 %   | 13 482 €   | 19 782 €  | 111 000 €  |
| 30 %   | 28 890 €   | 29 565 €  | 111 000 €  |
| 40 %   | 38 520 €   | 56 520 €  | 111 000 €  |
| Étalement de la réduction d'impôt                      |  |   | la réduction d'impôt non utilisée en année n est reportable jusqu'en année n+6   |
| Abattements et déductions sur revenu foncier           | déduction des intérêts d'emprunt   | ✓ abattement forfaitaire de 30%<br>✓ déduction des intérêts d'emprunt   | ✓ abattement forfaitaire de 30%<br>✓ déduction des intérêts d'emprunt  |
| Déficit foncier imputable sur revenu global            | jusqu'à 10 700 €   | jusqu'à 10 700 €  | jusqu'à 10 700 €   |
|  | (au-delà : déficit foncier reportable 10 ans)  |   |  |
| Plafond de loyer                                       | oui  | oui (environ 20% inférieurs à ceux du Robien)   | oui (environ 20% inférieurs à ceux du Robien)  |
| Plafond de ressources du locataire                     | non  | oui   | oui  |
| Critères d'exigence concernant le locataire            | ✓ doit y habiter en Résidence principale<br>✓ ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur | ✓ doit y habiter en Résidence principale<br>✓ ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur<br>✓ ni ascendant, ni descendant du bailleur | ✓ doit y habiter en Résidence principale<br>✓ ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur<br>✓ ni ascendant, ni descendant du bailleur  |
| Engagement de location                                 | 9 ans  | 9 à 15 ans  | 9 à 15 ans   |
| Date d'effet   | du 01/09/2006 au 31/12/2009  | du 01/01/2006 au 31/12/2009   | du 01/01/2009 au 31/12/2010  |

*La loi Scellier constitue le meilleur dispositif défiscalisant depuis 40 ans.*