

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le dispositif Scellier permet de

- DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS APPORT (OU FAIBLE),
- RÉDUIRE SES IMPÔTS DE 13% À 32% DU PRIX DE REVIENT DE VOTRE LOGEMENT,
- RÉALISER UN PLACEMENT SÛR ET PERFORMANT,
- PRÉPARER SA RETRAITE GRÂCE À LA CONSTITUTION D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER GÉNÉRATEUR D'UN COMPLÉMENT DE REVENU (LOYER),
- CONSTITUER UN CAPITAL ET ASSURER UNE RENTE À SES HÉRITIERS.

C'EST BON À SAVOIR

Vous pouvez investir en défiscalisation sans apport ou décider d'y investir une partie de votre épargne.

L'investissement vous permet ainsi qu'à vos héritiers de bénéficier :

- d'un capital : la propriété du bien immobilier ;
- d'une rente : la perception des loyers mensuels.

COMMENT CELA FONCTIONNE

Vous achetez un bien immobilier neuf en empruntant (jusqu'à l'intégralité du prix).

Vous louez votre bien.

Vous remboursez l'emprunt avec le loyer reçu et la réduction de l'impôt.

Votre bien immobilier Scellier est principalement financé par l'Etat et le locataire.

A l'issue du dispositif, vous choisissez entre une sortie en capital (revente du bien) ou une sortie en rente (conservation en location du bien, générant des revenus indexés chaque année).

LES PROGRAMMES SEFRI-CIME ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF SCELLIER



Les Maisons d'Alcine
MAGNY LE HONGRE (77)



Parc en vue
BRETIGNY-SUR-ORGE (91)



Les Hameaux du Coteau
DEAUVILLE (14)



Villa Lacroix
LA GARENNE COLOMBES (92)

LES AVANTAGES

- > LA RÉDUCTION D'IMPÔT EST DE 22 % DU PRIX DE REVIENT DU LOGEMENT AVEC UN DISPOSITIF SCCELLIER BBC ET DE 32 % AVEC UN DISPOSITIF SCCELLIER BBC INTERMÉDIAIRE.
Pour un investissement de 300 000 euro dans un logement BBC, la réduction d'impôt est de 66 000 euro étalée sur 9 ans, soit 7 333,33 euro /an.
- > LA RÉDUCTION D'IMPÔT SCCELLIER EST REPORTABLE.
Si la réduction excède l'impôt d'une année, le solde de la réduction d'impôt peut être imputé sur l'IR des années suivantes (jusqu'à la 6ème année incluse).
- > LES FRAIS, CHARGES, TAXES ET INTÉRÊTS D'EMPRUNT⁽¹⁾ SONT DÉDUCTIBLES.
Les intérêts sur le capital, l'assurance du prêt, frais de dossier bancaire ou de courtage, taxe foncière, dépenses de réparation et d'entretien, primes d'assurance, etc sont déductibles.
- > IL EST POSSIBLE DE LOUER LE LOGEMENT À SES DESCENDANTS OU ASCENDANTS, SI LEURS FOYERS FISCAUX SONT DIFFÉRENTS DE L'INVESTISSEUR SCCELLIER (IMPOSSIBLE DANS LE CADRE D'UN SCCELLIER INTERMÉDIAIRE).
- > IL EST POSSIBLE D'ACQUÉRIR UN LOGEMENT À PLUSIEURS INVESTISSEURS.
Chaque investisseur bénéficiant de sa quote part de réduction d'impôt. Il est également possible de créer une SCI (mais non soumise à l'impôt sur les sociétés).

LES OBLIGATIONS

- Acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2012.
- Impossibilité d'acquérir plus d'un logement par an.
- Plafond de défiscalisation : la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 euro.
- Impossibilité de démembler le logement.
- Louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.
- Louer le logement dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.
- Louer le logement en respectant le plafond de loyer fixé chaque année par décret.

SCCELLIER INTERMÉDIAIRE

La loi Scellier propose un second dispositif dit Scellier Intermédiaire ou Social. Dans le cadre de ce dispositif, vous vous engagez à louer le logement pendant 9 ans minimum en respectant un plafond de loyer et un plafond de ressources pour le locataire (impossible de louer aux ascendants et descendants).

En contrepartie, vous bénéficiez d'une déduction complémentaire spécifique de 30% sur votre revenu foncier imposable et d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,67% du prix de revient du logement par an si vous louez votre logement pendant deux périodes successives de 3 ans au-delà de la période minimale de 9 ans amenant la réduction d'impôt à 23% du prix de revient du logement dans le cadre d'un Scellier et à 32% dans le cadre d'un Scellier BBC.

(1) Si le bilan foncier fait ressortir un déficit, celui-ci sera déductible du revenu global du contribuable à hauteur de 10 700 euro /an. Attention cependant les intérêts d'emprunt sont déductibles à concurrence des loyers, le solde étant reportable sur des revenus fonciers ultérieurs pendant 10 ans.