



FISCALITE

●Réduction d'impôt●

1 - Loi SCELLIER

(art 199 septuies du CGI (Loi n°2008 – 1443 du 30/12/2008))

Client type	tranche d'imposition de 30 % à 40%	célibataire : revenus net après abattement > 35 000 €	couple : revenus net après abattement : >50 000 €
Logements éligibles	Concerne les immeubles en zone 1, 2 ou 3 (anciennes zones A, B1 & B2), logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L111-9 du CCH (neufs ou ancien réhabilités) norme en vigueur RT 2005.		
Principe fiscal pour les logements acquis en 2009 & 2010	Loi SCELLIER		Loi SCELLIER intermédiaire
	25% de réduction plafonnée à 300 000 €		37% de réduction plafonnée à 300 000 €
	un seul investissement par an		25% sur 9 ans + 6 ans à 2%
	réduction répartie sur 9 ans		un seul investissement par an, abattement de 30% sur les loyers (45% en secteur très social)
Les obligations de la Loi SCELLIER	louer le bien pendant 9 ans au plus tard 12 mois la date d'achèvement des travaux et 15 ans le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret en fonction de la zone où se trouve le bien conditions de ressources du locataire en SCELLIER intermédiaire achèvement de la construction ou des travaux de transformation : au plus tard le 31/12 de la 2 ^{ème} année qui suit celle de la demande du permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être loué.		
Quelques précisions :	Réduction d'impôt appliquée l'année d'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure, la loi SCELLIER rentre dans le plafonnement global sur les niches fiscales, impossibilité de cumul du dispositif SCELLIER avec les lois ROBIEN, MALRAUX, Monument Historique, GIRARDIN, BORLOO, ZRR, pour un même investissement mais cumul des avantages possibles avec d'autres investissements locatifs : SCELLIER + BOUVARD par exemple etc... possibilité de louer à des ascendants ou descendants hors foyer fiscal uniquement en SCELLIER et non en intermédiaire impossibilité d'appliquer la réduction d'impôt pour un investissement dont le droit de propriété est démembré, possibilité d'investir en SCI soumise à l'I.R : réduction d'impôt limitée à la quote-part du contribuable dans la SCI, indivision : chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part sur le prix de revient.		
Quelques chiffres	Loi SCELLIER : jusqu'à 75 000 € de réduction d'impôts sur 9 ans, Loi SCELLIER intermédiaire : jusqu'à 111 000 € de réduction d'impôt sur 15 ans. + déduction des intérêts de prêt et charges des loyers ou autres bénéfices fonciers (2044)		



2 - Loi GIRARDIN

(Secteur du logement)
Acquisition d'un Logement neuf dans les DOM-TOM

Environnement et présentation générale

Biens concernés	Logements neufs situés dans un territoire, un département ou une communauté d'outre-mer (TOM, DOM ou COM)
Objectif public	Répondre à la pénurie de logements en outre-mer
Processus	L'investisseur acquiert un logement locatif neuf dans les DOM-TOM et déduit de ses impôts une partie de son investissement

Avantage fiscal

Description	Le montant de la réduction d'impôt varie en fonction du secteur locatif choisi : en secteur intermédiaire (loyers et ressources du locataire plafonnés) l'investisseur déduit de ses impôts 50% du prix d'acquisition ; en secteur libre , la réduction d'impôt est de 40% du montant de l'investissement. Par ailleurs, cet avantage fiscal est majoré de 4 points si le logement est alimenté en sources d'énergies renouvelables
Durée	La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans , soit 10% par an en secteur intermédiaire et 8% par an en secteur libre
Plafond	La réduction d'impôt est plafonnée à 2194€ HT/m2 (plafond 2009). De surcroît, elle est limitée chaque année à 40 000 euros ou 15% du revenu global de l'investisseur, pour les programmes débutés après le 01/01/09.
Conditions	Engagement de location pendant 6 ans en secteur intermédiaire et 5 ans en secteur libre. Le bien non meublé est la résidence principale du locataire
Plafonnement global	Pour les immeubles dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure au 1 ^{er} janvier 2009, la réduction d'impôt « Girardin » participe au plafonnement global des avantages fiscaux instauré à partir de 2009

Les Produits

Types d'immeubles	Immeubles neufs répondant aux normes françaises en vigueur (environnement, accessibilité, construction anticyclonique, etc.)
Atouts du dispositif	Acquérir un logement locatif neuf pour un coût final très inférieur à son prix, grâce à une forte défiscalisation