

**INVESTISSEMENT LOCATIF
SCELLIER**

Généralités

- Investissement dans l'immobilier est un investissement à long terme, ce n'est pas un placement liquide
 - De 9 à 15 ans
- Avec les actions, l'immobilier reste un bon placement, entre rendement et plus value
- Les cycles de baisse sont moins importants que sur le marché des actions.
- Le choix du produit prime sur les avantages fiscaux
 - On n'achète pas de la défiscalisation, mais un bien immobilier

Choix du produit

- **L'emplacement**

- C'est le premier critère (proximité d'écoles, d'hôpitaux, commerces, accès autoroutiers, SNCF)

- **La qualité du programme**

- Sa taille, moins de 30 logements
- Isolation , normes RTH 2005
- Utilisation des énergies renouvelables (soleil)
- Label qualité
- La surface
 - T2 53 m²
 - T3 65 m²
 - T4 80 m²
- L'orientation des pièces, la disposition des pièces (coin jour, coin nuit)

Choix du produit

- **Le savoir faire du promoteur**
 - Son secteur géographique (local, régional, national)
 - Ses réalisations (possibilité de les voir)
 - Sa solidité financière (garantie bancaire pour la garantie d'achèvement de l'immeuble)
- **Le marché locatif**
 - La demande existe-elle ?
 - Y a-t-il beaucoup de panneau , sur le secteur d'implantation du programme, à louer ou à vendre
 - Le prix
 - Ne pas se fier au prix maximum autorisé par le défiscalisation, mais au prix du marché, se renseigner auprès des agences immobilières ou des régies
- **En conclusion**
 - **Il est indispensable, avant tout achat, de visiter le bien, de connaître son emplacement, sa qualité, celle du promoteur , son potentiel locatif**

DISPOSITIF SCCELLIER

- Champ d'application
- Caractéristiques du logement
- Conditions d'application
- L'eco-conditionnalité
- La réduction d'impôt
- Les points de départ du dispositif
- L'engagement de location
- SCCELLIER social
- Plafond de loyer SCCELLIER classique et zone 42
- Plafond de loyer SCCELLIER social
- Plafond ressources des locataires SCCELLIER social
- Les déductions possibles des revenus fonciers
- Remise en cause du dispositif et conséquences
- Le cumul d'économies fiscales
- Les modèles d'engagement à fournir à l'administration fiscale
- Les pièces justificatives à envoyer à l'administration fiscale avec les engagements

LE DISPOSITIF SCCELLIER

- Champ d'application
 - Contribuables imposés dans la catégorie des revenus fonciers
 - Domiciliés fiscalement en France
 - Sociétés non soumises à l'IS (SCI SCPI SARL familiale)
 - acquisition à compter du 1 janvier 2009
 - Vefa précédée d'un contrat de réservation (même signé avant le 1 janvier 2009)

DISPOSITIF SCELLIER

- **Caractéristiques du logement**

- Un logement neuf (qui n'a jamais été habité) UN SEUL LOGEMENT PAR AN
- Si construction par le contribuable (si PC obtenu à partir du 1 janvier 2009
- Transformation en logement de locaux affectés à un autre usage
- Réhabilitation, la réduction est accordée à partir de l'année de la date d'achèvement des travaux.

Attention : l'achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2^{ième} année suivant:

- la demande de PC
- l'acquisition

DISPOSITIF SCCELLIER

- Conditions d'application du régime

- Exclusion du démembrement (sauf décès)
- Possibilité de louer à un membre du foyer fiscal à la double condition
 - Que le membre du foyer fiscal soit détaché du foyer fiscal
 - Que l'investisseur n'opte pas pour un abattement de complémentaire de 30% sur les loyers (SCCELLIER SOCIAL)
- Plafonds de loyers en fonction de la zone
- Conditions de ressources du locataire uniquement en SCCELLIER social
- Engagement de location de 9 ans et possibilité jusqu'à 12 ou 15 ans en SCCELLIER social
- Investissement dans les zones 1- 2- 3
- Zones (A, B1, B2 de ROBIEN –BORLOO)
- Investissement exclus en zone C

DISPOSITIF SCELLIER

- **L'éco-conditionnalité**

- La réduction d'impôt réservée aux seuls immeubles neufs dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L 111-9 du Code de la Construction
- Cette obligation est subordonnée à la publication d'un décret avant le 1^{er} janvier 2010
- Pour 2010, le passage de la réduction de 25% à 20% sera applicable aux logements qui ne répondent pas à la norme BBC(bâtiment basse consommation) (en discussions actuellement au Sénat pour maintenir le taux de 25% en 2010 même pour les logements ne répondant pas à la norme BBC)
- Tout logement acquis avant la publication du décret bénéficie du dispositif SCELLIER
- Tout logement acquis après la publication du décret devra être conforme

DISPOSITIF SCCELLIER

- **Réduction d'impôt**
- Prix de revient maximum du logement 300.000 €(prix acquisition plus les frais d'acquisition, frais de notaire, commissions versées aux intermédiaires)
- En cas d'acquisition en indivision (concubins, pacsés, frère et sœur) ou au travers de parts de SCI, la réduction portera sur la quote-part de chaque indivisaire, ou d'associé dans la limite d'un investissement global de 300.000€
- Taux
 - 2009-2010 : 25%
 - 2011-2012 : 20%
- Étalement linéaire sur 9 ans
 - Année d'achèvement, ou année d'acquisition si postérieure à l'achèvement
- Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde de réduction d'impôt peut être imputé sur l'IR des années suivantes (jusqu'à la 6^{ième} année incluse)la priorité est donnée pour le mode de calcul aux plus anciens reports jusqu'aux plus récents et ce avant la réduction d'IR de l'année N

DISPOSITIF SCCELLIER

- **Points de départ du dispositif SCCELLIER**

- Il y a deux points

- Année de départ pour déterminer le taux de réduction

- C'est la date de l'investissement, cette date diffère selon la nature de l'investissement, date de signature de l'acte notarié pour les logements neufs et assimilés (y compris ceux acquis en VEFA); date de dépôt de la demande de permis de construire pour les logements que le contribuable fait construire.

- Année de départ pour la réduction d'impôt

- La première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est imputable sur les impôts du contribuable diffère selon la nature de l'investissement. Pour les logements acquis neufs, il s'agit de l'année de leur acquisition, pour les logements acquis en VEFA, et les logements que le contribuable fait construire, c'est l'année de la date d'achèvement du logement.

DISPOSITIF SCCELLIER

- **L'engagement de location**

- La location doit débuter dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux ou du logement, ou suivant la date de son acquisition si elle est postérieure (à son achèvement)
- La durée de location 9 ans (12 et 15 ans SCCELLIER SOCIAL) doit être décomptée de date à date , à compter de la prise d'effet du bail initial , et non en années civiles. Les périodes de vacance entre deux locataires n'ont pas pour effet d'allonger cette durée (contrairement à la règle applicable dans les dispositifs ROBIEN BORLOO)
- Le locataire sortant doit être remplacé dans les 12 mois

DISPOSITIF SCCELLIER

- **Le SCCELLIER social**
 - Location dans le secteur intermédiaire
 - Conditions de loyers et ressources des locataires
 - Location supérieure à 9 ans
 - Réduction annuelle d'impôt de 2% du prix
 - 2 périodes de 3 ans
 - Déduction supplémentaire de 30% des revenus bruts produits par le logement

DISPOSTIF SCELLIER

- **Plafonds de loyer SCELLIER classique €/m² 2009**

- Zone A 21,65 €
- Zone B1 15,05 €
- Zone B2 12,31 €

- Zone B2 département Loire

Cellieu, Le Chambon Feugerolles, Châteauneuf, Commelle-Vernay, Le Coteau, l'Etrat, Farnay, Firminy, Fraisses, La Grand Croix, l'Horre, Lorette, Mably, Pouilly – les-Nonains, Renaison, La Ricamarie, Rioges, Rive-de-Gier, Roanne, Roche-la-Molière, Saint-Alban-les Eaux, Saint – André-d'Apchon, Saint-Chamond, Saint-Etienne, Saint – Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Haond-Le-Châtel, Saint-Haon-le-Vieux, Saint-Jean-Bonnefonds, Saint-JOSEPH, Saint-Léger-sur-Roanne, Saint-Martin-La-Plaine, Saint-Paul-en –Jarez, Saint-Priest-enJarez, Sorbiers, La Talaudière, La Tour-en-Jarez, Unieux, Villars, Villerest

prix moyen de location dans le neuf à ST ETIENNE 9€ le m²

- Zone B2 Haute Loire

Pont Salomon, St Ferreol d'Auroure

DISPOSITIF SCCELLIER

- Plafonds de loyers SCCELLIER social €/m² 2009

– Zone A	17,32€
– Zone B1	12,04€
– Zone B2	9,85€

Plafonds de ressources locataire 2009

Revenu fiscal

	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	43753	32499	29791
couple	65389	47725	43749
Personne seule ou couple+ 1 enfant à charge	78702	57135	52374
Personne seule ou couple+ 2 enfants à charge	94153	69146	63384
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	111459	84156	74394
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	125421	91544	83916
Majoration pour personne à charge supplémentaire	13979	10398	9531

DISPOSITIF SCCELLIER

- Les déductions possibles des revenus fonciers

- Les intérêts des emprunts, dans la limite des loyers, l'excédent étant reportable pendant sur les revenus fonciers futurs pendant 10 ans
- La taxe foncière (exonération les 2 premières années)
- Les frais de gestion ou de **gérance** quand celle-ci est confiée à un professionnel
- L'ensemble des primes d'assurances pour leur montant réel et non plus pour les seuls pour loyers impayés
- Autres charges supportées par le propriétaire (entretien , réparations)

En cas de déficit foncier,

ce déficit est imputable sur le revenu global à hauteur de 10700€, l'excédent de déficit est reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers ultérieurs

DISPOSITIF SCCELLIER

- **Remise en cause du dispositif**

- Le non respect des conditions d'application du dispositif entraine la remise en cause de l'avantage fiscal, avec pour conséquence que le montant total des amortissements déduits est réintégré dans les revenus fonciers de l'année au cours de laquelle la remise en cause intervient (avec toutefois application du système du quotient)
- **Cas les plus fréquents**
 - Absence de location dans un délai de 12 mois
 - Occupation du logement par le propriétaire ou un membre de sa famille
 - Cession du logement ou des parts pendant la période d'engagement de la location
 - Location à un autre usage que l'habitation principale
 - Dépassement du plafond de loyer autorisé
 - Démembrement de propriété du logement (nue-propriété, usufruit)
 - Inscription du logement à l'actif d'une entreprise
- **Exception de la remise en cause**
 - Décès de l'un des époux soumis à imposition commune
 - Licenciement de l'un des époux soumis à imposition commune
 - Invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévues à l'article L 341.4 du code de la sécurité sociale
 - Mariage du contribuable pendant la période d'engagement de location sous réserve que les époux demande la reprise du dispositif à leur profit
 - Divorce ou séparation pendant la période d'engagement de la location sous réserve que l'un d'eux demande la reprise du dispositif à son profit

DISPOSITIF SCCELLIER

- **Le cumul d'économies fiscales**

- Dans le cadre d'un même bien immobilier, il est impossible de cumuler les avantages fiscaux locatifs de la loi SCCELLIER avec les lois ROBIEN BORLOO ZRR GIRARDIN MALRAUX MONUMENTS HISTORIQUES, en revanche, la réduction d'impôt SCCELLIER est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aux différents dispositifs.
- Rappel la réduction d'impôt dans le cadre de la loi SCCELLIER n'est accordée que pour 1 seul logement par an.

DISPOTIF SCELLIER

- **Exemple**

- Solution 1 investissement 100.000€

- La réduction est de 25000€ sur 9 ans soit 2777,77€/an si SCELLIER classique , la réduction est de 37000€ sur 15 ans si SCELLIER social soit 2777,77€/an les 9 premières années et 2000€ les 6 suivantes, plus un abattement de 30% sur les loyers

- Solution 2 investissement 300.000€

- La réduction est de 75.000 € soit 8.333,33€/an pendant 9 ans dans le cadre du SCELLIER classique et 111.000€ soit 8.333,33€/an pendant 9 ans et 6000€ les 6 années suivantes dans le cadre du SCELLIER social, plus un abattement de 30% sur les loyers

MODELE D'ENGAGEMENT DE LOCATION A PRODUIRE PAR LES PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS

Je soussigné (nom, prénom).....

Agissant en qualité de (cochez la case utile)

Propriétaire

Δ Gérant de société (raison sociale)

Demeurant (adresse complète du propriétaire ou du gérant).....

Code postal..... Commune.....

Adresse (du siège social de la société).....

Code postal.....Commune.....

M'engage à louer non meublé à usage d'habitation principale, à un loyer n'excédant pas les plafonds fixés par le décret N° 2006-1005 du 10 août 2006 à une personne autre :

Δ qu'un membre des mon foyer fiscal

Δ que l'un des associés de la société propriétaire du logement ou un membre du foyer fiscal de cet associé (investissement réalisé par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés)

Δ qu'un ascendant ou descendant du propriétaire du logement ou de l'associé de la société propriétaire du logement (location dans le secteur intermédiaire.

Le logement ci-dessous

Adresse du logement.....

Code postal.....Commune.....

Date d'acquisition de l'immeuble.....

Date du dépôt de la demande de permis de construire.....

(à ne remplir que pour les logements que le contribuable fait construire)

Date d'acquisition du local.....

(à ne remplir qu'en cas de transformation d'un local en logement)

Nature de son affectation antérieure.....

(à ne remplir qu'en cas de transformation d'un local en logement)

Date d'achèvement de l'immeuble.....

Prix d'acquisition ou de revient retenu pour la détermination de la base de réduction d'impôt.....

Date de prise d'effet de la location.....

Loyer mensuel hors charges

Surface du logement à prendre en compte..... en m²

Cas d'une location à certains organismes publics ou privés

Nom de l'organisme locataire.....

Adresse de l'organisme locataire.....

Code postal..... commune.....

Nom du sous-locataire.....

Fait à Le.....

Signature

MODELE D'ENGAGEMENT DE CONSERVATION A PRODUIRE PAR LES PORTEURS DE TITRES

Je soussigné.....

Demeurant.....

M'engage à conserver les parts N°..... de la société..... jusqu'au terme de l'engagement de location du logement ou de conservation des parts souscrit par cette société et annexé au présent engagement*

Nature de l'investissement (acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société » non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI ou souscription initial ou aux augmentations de capital d'une SCPI)

Prix acquisition ou de souscription effectivement acquitté au 31 décembre.....

Fait à le.....

**joindre une copie de l'engagement souscrit par la société*

signature

DISPOSITIF SCELLIER

- **Les pièces justificatives**

- Documents qui doivent être joints à la déclaration de revenus déposée au titre de l'année d'achèvement des travaux
 - Dans tous les cas une lettre d'engagement (voir les modèles ci-dessus suivant le cas)
 - Dans tous les cas une copie du bail dans un délai maximum de 12 mois, soit après l'acquisition , soit après l'achèvement de l'immeuble ou des travaux
 - Celui qui a fait construire doit joindre, une copie de sa demande de permis de construire, accompagné des pièces qui attestent de leur réception en mairie
 - Celui qui a acquis un local pour le transformer en logement doit joindre une copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie et d'une note précisant l'affectation précédentes des locaux
 - Celui qui a acquis un logement vétuste en vue de le réhabiliter doit joindre un état descriptif du logement avant travaux portant sur les critères de performance mentionnés par l'arrêté du 19 décembre 2003 accompagné d'une attestation indiquant qu'au moins 4 des caractéristiques de décence mentionnées par le décret de 2002 sur les logements décents n'étaient pas remplies au moment de l'acquisition. Par ailleurs, il doit joindre ces mêmes documents établis après la réalisation des travaux,, lesquels doivent attester que le logement respecte l'ensemble des caractéristiques de décence et des critères de performance exigés des logements neufs. Ces documents doivent obligatoirement être établis par un professionnel de la construction, un architecte ou un bureau d'études
 - Pour celui qui opte pour le SCELLIER SOCIAL, une copie de l'avis d'imposition ou non du locataire de l'avant dernière année (ou de l'année) précédant celle du bail. Il doit le faire de même à chaque changement de locataire
 - Pour celui qui opte pour le SCELLIER SOCIAL, il peut proroger son engagement d'une ou deux périodes triennales afin de bénéficier d'avantages supplémentaires. Cette prorogation n'est soumise à aucun formalisme et résulte de la poursuite de la location dans les conditions imposées
 - Au contraire le conjoint survivant attributaire d'un logement (ou de parts sociales) soumis(es) dispositif SCELLIER doit, pour reprendre l'engagement de location du défunt remplir un imprimé fiscal spécifique (voir modèle ci-dessus)
 - En cas de création d'un nouveau foyer fiscal (mariage, divorce , parcs) chacun doit demander ou l'un seulement suivant le cas doit demander la reprise du dispositif

exemple

- Acquisition d'un T3 garage compris 190.000€
- Frais acquisition 8500€ avec un financement à 100%
- Coût total 198.500€
- Financement 100% au taux de 4,32% assurance comprise, mensualité 1500 €
- Montant estimatif du loyer 600€
- Rendement brut $600\text{€} \times 12 = 7200\text{€}$ soit 3,60%
- Rendement net après charges et taxe foncière 3%
- Gains d'impôts sur 9 ans 49625 € soit par an 5513€
- Gains d'impôts sur 15 ans 73.445€ soit pendant 9 ans 5513€ par an et pendant les 6 années suivantes 3970€

Bilan de sortie de cette opération

- Débours
 - Charges remboursement emprunt 270.000 €
 - Charges locatives 5% 5.800€
 - Taxes foncières 9.000 €
 - Assurances 5.400€
 - Total 290.200€**
- Encaissements
 - Loyers encaissés sur 15ans 116.000€ (revalorisation 1% l'an)
 - Économies d'impôts (hors report déficitaire qui sera fonction de la tranche marginale d'imposition) 73.445 €
 - Revente de l'appartement au bout de 15 ans 230.000€ (revalorisation 1% l'an)
 - Total 419.445€**
- Différentiel
 - **+ 129.245€**
- Effort de trésorerie pendant toute la durée du prêt (différence entre les loyers et les charges et en tenant compte de la réduction d'impôt) 100755€
- Soit en moyenne par mois 560€, compte tenu qu'il n'y a aucun apport initial financement à 100%

conclusion

- Investir dans l'immobilier, à partir du moment où les critères de bases sont bien analysés et que la « carotte fiscale » ne soit pas le seul élément déterminant, est un bon choix
- Le SCCELLIER c'est un avantage immédiat dont les dispositifs sont particulièrement avantageux pour l'année 2009 et 2010
- Choix qui permettra, dans les années à venir de se protéger d'une éventuelle inflation, compte tenu des déficits publics aujourd'hui abyssaux.