

Loi Scellier

Principe général :

L'amendement de la loi de Finances rectificatives de 2009 introduit un nouveau dispositif de défiscalisation immobilière : la loi Scellier. La défiscalisation loi Scellier a été mise en place afin de remplacer progressivement les régimes Robien et Borloo qui sont amenés à disparaître fin 2009. Cette nouvelle disposition fiscale est destinée à soutenir l'investissement locatif privé.

La loi Scellier se différencie de la loi Robien dans le sens où l'avantage fiscal est une **réduction d'impôt** et non pas une diminution du revenu imposable comme c'est le cas avec la défiscalisation de Robien (dite loi de Robien recentrée). Le dispositif Robien perdure donc mais les investisseurs pourront, à partir du 1er janvier 2009, choisir un régime alternatif, le régime loi Scellier, consistant en une réduction d'impôt, plafonnée à un investissement de 300 000 € et limitée à une opération par an. Le taux de réduction d'impôt a été fixé à 25% du prix du logement acquis par le contribuable pour les années 2009 et 2010. Le taux de réduction d'impôt passera ensuite à 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

Avantages fiscaux :

La défiscalisation loi Scellier instaure un nouveau mécanisme de défiscalisation. Contrairement à la loi Robien la loi Scellier est une **réduction** d'impôt. Pour rappel avec la loi Robien, le contribuable grâce à l'amortissement de son bien immobilier diminuait son revenu imposable et donc en fonction de sa tranche marginale d'imposition (TMI) diminuait par voie de conséquence son montant d'impôt à payer. Avec la défiscalisation loi Scellier le contribuable quelque soit sa tranche marginale d'imposition bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalente à 25% du montant du bien immobilier pour les investissements réalisés en 2009 et 2010. Puis pour les investissements effectués en 2011 et 2012, la réduction d'impôt sera équivalente à 20% du prix de revient du bien immobilier. La réduction d'impôt sera calculée sur le prix de revient du logement ou des logements retenu dans la limite de 300 000€. La défiscalisation loi Scellier ne sera valable qu'à raison d'une seule acquisition, construction ou transformation de logement par an, par année d'imposition. Le dispositif étant valable jusqu'en 2012, un particulier pourra donc réaliser au total 1,2 millions d'euros d'investissement locatif pendant ces 4 années, soit une économie d'impôt maximum de 270 000 € sur 4 ans (Ou 414 000€ si vous optez pour une défiscalisation sur 15 ans (9 ans + 2 X 3 ans)).

La réduction d'impôt de la loi Scellier s'imputera sur 9 ans de manière linéaire, c'est-à-dire avec une réduction d'impôt équivalente chaque année. A titre d'exemple avec le dispositif Scellier pour un logement de 150 000€, la défiscalisation loi Scellier permettrait de défiscaliser 4 166€ par an pendant neuf ans pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 alors qu'en 2011 et 2012, le même achat permettrait de défiscaliser 3 333€.

Après les 9 ans de location initiale, l'investisseur peut soit revendre son bien, soit le garder en location auquel cas il bénéficiera d'une réduction d'impôt supplémentaire à raison de 2% par an pendant 6 ans par période de 3 ans reconductibles 2 fois dans le cadre de la loi **Scellier sociale**. Avec ce mécanisme la réduction d'impôt s'élèverait donc à 37% sur 15 ans pour les investissements de 2009 et 2010, puis à 32% pour

2011 et 2012 mais impose un plafond de ressources du locataire, option prise au départ.

Toutes ces dispositions s'appliquent également aux biens éligibles à la loi Borloo, qui dans sa forme actuelle impose des conditions d'emplacement, de loyer, de ressources du locataire, mais aussi impose des normes en matière de réglementation thermique. L'abattement forfaitaire de 30% s'appliquerait aussi. (voir loi Borloo)

A noter qu'en cas d'indivision, chaque indivisaire bénéficiera de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du plafond applicable correspondant à ses droits sur le logement concerné.

En résumé la loi Scellier c'est :

- Une réduction d'impôt de 25% du prix de revient (calculée sur 300.000 euros maximum) du bien immobilier en 2009, 2010 puis 20% en 2011 et 2012.
 - Une réduction d'impôt étalée sur 9 ans, de manière linéaire, c'est-à-dire avec une réduction d'impôt équivalente chaque année.
 - Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.
 - Pas de plafond de ressources du locataire mais un plafond de loyer. Ce dernier sera variable en fonction du lieu d'implantation géographique du bien immobilier.
 - Les zones éligibles à la défiscalisation loi Scellier sont les zones A, B1 et B2 (identiquement à la loi Robien). La zone C a donc été sortie du dispositif de la loi Scellier afin d'éviter la construction de programmes dans les toutes petites villes.
- Loi Scellier compatible avec la loi Borloo et la déduction forfaitaire de 30%.

Points à surveiller :

Tout comme avec la loi Robien classique, ce nouveau régime fiscal de la loi Scellier ne doit pas faire oublier les fondamentaux d'un bon investissement immobilier. Il faudra donc être vigilant sur la qualité de la construction, le marché locatif du lieu d'investissement et surtout veiller à la localisation du bien. Le seul avantage fiscal ne doit pas être la principale motivation d'achat.

D'autre part lorsque vous investissez avec la loi Scellier la location **ne peut pas** être conclue avec **un membre du foyer fiscal** du contribuable. Si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, la location ne peut pas être conclue avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de cet associé.

Pour que la réduction d'impôt soit applicable, l'engagement de location avec l'investissement loi Scellier doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

L'engagement de location avec le régime de la loi Scellier est de 9 ans minimum. La défiscalisation loi Scellier impose de respecter un plafond de loyer. Ce dernier sera variable en fonction du lieu d'implantation géographique du bien immobilier. A noter que les zones éligibles à la défiscalisation loi Scellier sont les zones A, B1 et B2 conformément à la réglementation actuelle de la loi Robien. La zone C a donc été sortie du dispositif de la loi Scellier afin d'éviter la construction de programmes dans les toutes petites villes.

La réduction d'impôt de la loi Scellier n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré. Elle n'est pas non plus applicable aux monuments classés monuments historiques.

Enfin il faut noter que le cumul des avantages fiscaux de la loi Scellier et de la loi Robien n'est pas possible. Le bénéfice du mécanisme de l'amortissement avec la défiscalisation de Robien est suspendu afin d'éviter le cumul des avantages. D'un point de vue réglementaire un contribuable ne peut donc, pour un même logement bénéficier à la fois des réductions d'impôts prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, 199 decies I, 199 undecies A ou 199 quaterdecies avec la réduction d'impôt prévu par la nouvelle loi Scellier.