

LOI SCCELLIER

Accessible aux investisseurs depuis le 1er janvier 2009, la loi Scellier, est un nouveau dispositif de défiscalisation qui vient révolutionner le paysage de l'investissement locatif.

Son attrait par rapport aux autres lois, réside en une réduction d'impôt très avantageuse et extrêmement simplifiée. En effet, au lieu de recourir à un mécanisme d'amortissement du bien immobilier (comme en Robien ou Borloo), le dispositif Scellier permet de déduire 25% du prix d'acquisition du bien immobilier directement du montant de ses impôts.

A/ Son Principe :

Tous les contribuables qui font l'acquisition d'un logement neuf entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 Décembre 2012 pourront bénéficier de la loi Scellier et de sa réduction d'impôts à savoir :

- 25% pour les investisseurs en 2009 et 2010,
- 20% en 2011 et 2012,
- Etalée sur 9 ans et reportable.

Sont concernés tous les immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

B/ Obligations :

Pour bénéficier de cette réduction, le contribuable doit s'engager à louer son logement nu à usage d'habitation principale et ce pour une durée de 9 ans minimum sans possibilité de prorogation et, en respectant un loyer maximum qui varie selon les régions.

C/ A Savoir :

- Seul 1 investissement par an et par contribuable peut bénéficier de cette réduction et ce dans une limite de 300.000€,
- Cette réduction d'impôts est applicable en totalité dès la 1^{ère} année.
- Si le montant de la réduction dépasse le montant dû au titre de l'impôt de l'année en cours, le solde de la réduction peut être imputé sur l'IR des années suivantes,
- Il est possible de louer un logement en loi Scellier à un de ses enfants à condition que celui-ci ne fasse pas partie du même foyer fiscal,
- La réduction d'impôts Scellier n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré,
- Toutefois, si vous avez des revenus fonciers et que votre tranche d'imposition est au-delà de 40%, il est préférable d'opter pour le Robien.

D/ Les SCPI Scellier :

Contrairement à l'investissement en direct, il existe la possibilité d'investir dans des parts de SCPI Scellier, sous réserve que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

La base de réduction d'impôt reste la même, elle est constituée de 100 % du montant total de souscription.

Le nombre de souscriptions ouvrant droit à l'avantage fiscal d'impôt n'est pas limité à condition toutefois de ne dépasser pas le plafond de 300.000 euros.

Les recommandations d'INITIATIVES FINANCIERES – MY FAMILY OFFICE

- L'important en Scellier réside dans le bon sens à avoir quand au choix de votre bien (emplacement, marché locatif...),
- Idéalement il faut viser une échéance de prêts pour votre retraite ou ses 1ères années, au-delà c'est un véhicule de transmission de patrimoine,
- Pensez à faire des donations d'usufruit temporaire entre la fin du prêt et le départ en retraite,
- Une bonne affaire immobilière se fait à l'achat : Les 25% permettent donc de compenser le fait que l'on soit encore en "haut de marché" immobilier, c'est pourquoi il ne faut pas transférer son avantage fiscal sur le promoteur mais bien sur son patrimoine.

Initiatives Financieres-My Family Office est une société de conseil en gestion de patrimoine dirigée par Patrick GANANSIA, Président de la Boétie Patrimoine et Administrateur de la Chambre des Indépendants du patrimoine. Notre équipe est composée de dix personnes, dont 5 agrées CIF (Conseil en investissement financier), qui assistent une centaine de familles, chefs d'entreprises et professions libérales dans la gestion de leur patrimoine. La société est spécialisée dans l'approche globale du patrimoine de ses clients avec deux métiers : Le Conseil en Stratégie Patrimoniale et le Conseil en Investissements.

INITIATIVES-MFO

Conseil en Investissements | Conseil en Stratégie Patrimoniale

16, rue Théodore de Banville | 75017 PARIS

Tel : 01.47.64.15.14 | Fax : 01.47.63.07.92

Connaissez-vous notre site www.initiatives-financieres.com

Contact : l.tapiero@initiatives-financieres.com