

**www.scellier.org**  
Infos, Conseils & Investissements

## LA LOI SCCELLIER - tout savoir sur la loi Scellier

**Une Mesure Exceptionnelle en faveur de l'Investissement Locatif  
Réduction d'impôts jusqu'à 37% sur 15 ans !**

**Programmes Immobiliers  
éligibles loi Scellier**

[Cliquez ici](#)

**Comment Défisicaliser  
avec la loi Scellier ?**

[Cliquez ici](#)

### **PRINCIPE DE LA LOI SCCELLIER ?**

La LOI SCCELLIER c'est une REDUCTION D'IMPÔTS pouvant aller jusqu'à 37% .

La Loi Scellier s'adresse à tous les contribuables français investissant dans des logements neufs en 2010 (logements destinés à la location).

Ce n'est donc plus un abattement sur le revenu comme dans le cadre de Loi Robien ou la Loi Borloo, mais bel et bien une « Réduction d'impôt » étalée sur 9 ans et reportable.

### **QUI PEUT BENEFICIER DE LA LOI SCCELLIER ?**

La Loi de Finance 2010 rappelle et précise que tous les contribuables français qui acquièrent, entre le 1er janvier 2010 et le 31 décembre 2012, un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi dite Scellier et de cette réduction d'impôt :

25 % pour les investisseurs en 2010

15 % pour les investisseurs en 2011

10 % pour les investisseurs en 2012.

Pour bénéficier des 25 % en 2011 et 20 % en 2012, il sera nécessaire d'investir dans des Logements Neufs Bâtiments Basse Consommations (Loi Scellier BBC).

### **LES LOGEMENTS CONCERNES DANS LE CADRE DE LA LOI SCCELLIER**

Tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la Réglementation en vigueur. La réglementation thermique en vigueur s'entend :

RT 2000 pour les constructions neuves bénéficiant d'une demande de permis de construire déposée avant le 31 août 2006

RT 2005 pour les constructions neuves bénéficiant d'une demande de permis de construire déposée après le 31 août 2006

RT BBC pour les constructions neuves souhaitant bénéficier d'une majoration de réduction d'impôt à partir de 2011.

Loi Scellier BBC : tous les immeubles neufs, dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur bénéficient d'une majoration de réduction d'impôt de 10 points pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012.

En conséquence, les logements soumis à la RT 2000 comme ceux soumis à la RT 2005 peuvent ouvrir droit au bénéfice de la Défisicalisation Scellier, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Toutefois en pratique, les logements soumis à la RT 2000 ne seront pas soumis à l'obligation de justification du respect de cette réglementation thermique, dès lors que leur permis de construire est nécessairement antérieur à la date de publication du décret scellier relatif à l'éco-conditionnalité.

Sont exclus de la loi Scellier les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

### **LES OBLIGATIONS DE LA LOI SCCELLIER**

Dans le cadre de la loi Scellier, la réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.

Les loyers ne doivent pas excéder le plafond fixé par décret.  
Un seul logement par an accordé et le plafond d'investissement retenu est de 300 000 €.

## LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI SCCELLIER

La loi Scellier permet une réduction d'impôt de 25 % du prix de revient du logement.  
Avec un plafond de 300 000 € d'investissement et un seul logement par an.  
Cette réduction d'impôt de 25 % de l'investissement s'étale sur 9 ans de manière linéaire.  
Exemple : pour un investissement de 200 000 €, la réduction est de 50 000 € sur 9 ans, soit 5 555.55 €/an



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 6ème 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.



## Exemples de simulation

### Simulation n° 1

Investissement de 100 000 €

A - la réduction est de 25 000 € sur 9 ans  
soit 2 777.77 €/an

B - la réduction est de 37 000 € sur 15 ans (Scellier Social)  
soit 2 777.77 € les 9 premières années et 2 000 € les 6 suivantes

### Simulation n° 2

Investissement de 200 000 €

A - la réduction est de 50 000 € sur 9 ans  
soit 5 555.55 €/an

B - la réduction est de 74 000 € sur 15 ans (Scellier Social)  
soit 5 555.55 € les 9 premières années et 4 000 € les 6 suivantes

### Simulation n° 3

Investissement de 300 000 €

A - la réduction est de 75 000 € sur 9 ans  
soit 8 333.33 €/an

B - la réduction est de 111 000 € sur 15 ans (Scellier Social)  
soit 8 333.33 € les 9 premières années et 6 000 € les 6 suivantes

## QUELLE EST LA DIFFERENCE ENTRE SCCELLIER ET SCCELLIER SOCIAL ?

Il existe une distinction extrêmement importante dans la Loi Scellier. En effet, deux régimes cohabitent et ne bénéficient pas des mêmes possibilités de réductions d'impôts.

- A) Le régime SCCELLIER bénéficie uniquement d'une Réduction d'impôts de 25 %  
B) Le régime SCCELLIER SOCIAL bénéficie d'une Réduction d'impôts possible de 37 %

### A - L'Option Scellier

Engagement de 9 ans,  
sans possibilité de prorogation !!!!

L'engagement de louer son  
appartement durant 9 ans.

L'investissement en Zone 1, 2, 3  
(actuellement A, B1, B2).

Respect uniquement des plafonds  
de loyers (actuellement Robien  
recentré).

Possibilité de poursuivre la location  
après 9 ans, mais Sans les 2% /an  
de réductions.

### B - L'Option Scellier Social

Engagement de 9 ans, avec possibilité  
de prolonger de 2 x 3 ans la promesse  
de location. Cette option donne, non  
seulement le droit de bénéficier d'un  
Abattement de 30 % sur les  
loyers, mais offre également la  
faculté au terme des 9 ans, de  
reconduire l'engagement de location  
et de profiter d'une réduction  
supplémentaire de 2% par an.

L'engagement de louer son  
appartement durant 9 ans +  
possibilité de 2 x 3 ans.

L'investissement en Zone 1, 2, 3  
(actuellement A, B1, B2)

Respect des plafonds de loyers ET  
de ressources des locataires  
(actuellement Borloo)

### Avis de l'expert

LES AVANTAGES :

- \* 12 % de réductions d'impôts en plus avec la loi Scellier Social.
- \* 30 % d'abattements sur les loyers.

LES INCONVENIENTS :

- \* Revenus Fonciers moindre, car les Plafonds de Loyers sont inférieurs.
- \* Plafonds de ressources des locataires en scellier social (inexistants dans la loi Scellier).
- \* Impossibilité de louer aux Ascendants Descendants (inexistants dans la loi Scellier).

Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, Avec les 2%/an de réductions.

## LOI SCCELLIER OUTRE MER

## LMNP SCCELLIER

## SCCELLIER BBC



Télécharger le PDF de Loi Scellier Outre Mer

Tout savoir sur le LMNP Scellier  
[www.la-loi-bouvard.com](http://www.la-loi-bouvard.com)

Tout savoir sur la loi Scellier BBC  
[www.scellier.org/BBC](http://www.scellier.org/BBC)

### LE CUMUL D'ECONOMIES FISCALES EST-IL POSSIBLE ?

Dans le cadre du « même bien immobilier », il est impossible de cumuler les avantages fiscaux de la Loi SCCELLIER avec les lois ROBIEN, BORLOO, ZRR, GIRARDIN, MALRAUX, MONUMENTS HISTORIQUES...  
En revanche, la réduction d'impôt Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aussi également d'avantages fiscaux.

RAPPEL : La réduction d'impôt dans le cadre de la loi Scellier n'est accordée que pour 1 seul logement par an.

### PEUT-ON LOUER LE BIEN A SES ENFANTS ?

OUI !

Mais il est impératif que les enfants fassent une déclaration fiscale indépendante, car dans le cadre d'un Investissement Scellier la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal.  
Cette règle vaut donc pour les Descendants, comme pour les Ascendants.

### PEUT-ON DEMEMBRER LE BIEN IMMOBILIER SCCELLIER ? USUFRUITIER ? NU PROPRIETAIRE ?

NON, c'est totalement impossible !

Le démembrement est prohibé aussi bien pour les particuliers que pour les SCI.  
La réduction d'impôt Scellier n'est donc pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembre.

### PEUT-ON ACHETER UN APPARTEMENT OU UNE MAISON EN INDIVISION ?

OUI !! Dans le cadre du régime Scellier, lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

### PEUT-ON INVESTIR DANS UNE SCI ?

OUI !! Mais la Société Civile Immobilière ne doit pas être soumise à l'Impôt sur les Sociétés et le contribuable bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa quote-part au sein de la SCI.

### LA LOI SCCELLIER APRES 9 ANS ?

Dans le cadre du Dispositif « Scellier Classique », à l'issue des 9 ans, vous pouvez continuer à louer votre logement (Sans les 2% de réduction) sous le régime de droit commun ou poursuivre à pratiquer un loyer inférieur au prix du marché et passer des accords avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Grâce à cette convention, vous pourrez bénéficier de déduction de 30% à 45% sur les loyers.

Dans le cadre du régime « Scellier Social », en vous engageant de nouveau auprès de l'administration fiscale par période de 3 ans (maxi 6 ans), vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire égale à 2 % du prix de revient du logement. Soit 37 % sur 15 ans.



LE MONTANT TOTAL DE REDUCTION D'IMPOT peut donc atteindre 111 000 € sur 15 ans pour un investissement de 300 000 €.

### LES PLAFONDS DE LOYERS SCCELLIER 2010 ET RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les plafonds de loyers 2010 de la Loi Scellier

	Plafonds de loyers mensuel en €/m <sup>2</sup>		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Le régime Scellier	21.65	15.05	12.31
Le régime Scellier Social	17.33	12.04	9.85

Les plafonds de Ressources des locataires 2010 (uniquement pour le régime Scellier Social)

	Plafonds de ressources des locataires en €		
	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	43 753	32 499	29 791
Couple	65 389	47 725	43749
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	78 702	57 135	52 374
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	94 153	69 146	63 384
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	111 459	84 156	74 394
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	125 421	91 544	83 916
Majoration pour personne à charge complémentaire	13 979	10 398	9 531

## ZONES ET VILLES ELIGIBLES PAR LA LOI SCCELLIER



Télécharger le Zonage de Loi Scellier



Télécharger le JO 31 décembre 2008

## TEXTE OFFICIEL DE LA LOI SCCELLIER



Télécharger le texte officiel de la loi Scellier



© 2010 www.scellier.org | Site créé le 11/12/2008. Déposé sur CopyrightFrance.com : N° de dépôt Z7G7192 [CopyrightFrance.com](http://CopyrightFrance.com)  
 Toute reproduction intégrale ou partielle faite sans notre autorisation est illicite et constitue une contrefaçon.  
 RCS ANNECY : 421 519 265 (2002 A C13). NAF 51.1R. N° TVA Intracommunautaire : FR41421519265.  
[ORA DEFISCALISATION](#), Siège Social : 40 rue de la voûte – 74 290 Veyrier-du-lac - FRANCE | [Contact](#)  
 Officier Ministériel dépositaire : Huissier de Justice associé S.C.P - Titulaire d'une charge d'Officier Ministériel. [Loi Scellier BBC](#)

Les informations recueillies ci-dessus font l'objet d'un traitement informatique et sont utilisées à des fins de gestion et de prospection commerciale par ORA. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à Ora Defiscalisation – Service web, 40 rue de la Voûte 74290, Veyrier-du-lac - France