



Domexpo, la solution maison
4 Villages Exposition de maisons neuves en région Parisienne
Moisselles/Baillet-en-France (95), Mareuil-les-Meaux (77), Ville-du-Bois (91), Coignières (78)

Défiscalisez avec le dispositif Scellier

Vous cherchez à réduire vos impôts et avez entendu parler de la loi Scellier ? Profitez-en, le dispositif disparaîtra le 31 décembre 2012 ! Si vous envisagiez de faire construire un logement neuf BBC pour le louer, c'est donc le moment de mettre en œuvre votre projet. Vous pourrez en effet déduire de vos impôts jusqu'à 21 % du montant de votre acquisition, sur une période de 9 ans.

Qu'est-ce-que la loi Scellier ?

La loi Scellier est une réduction d'impôts accordée pour la construction ou l'acquisition de logements neufs, BBC, destinés à la location. Ce dispositif comporte deux volets : le Scellier classique et le Scellier social (ou « Intermédiaire »).

Les conditions générales

- Tous les contribuables français investissant avant le **31 décembre 2012** peuvent bénéficier du dispositif Scellier.
- La défiscalisation Scellier s'applique dans la **limite de 300 000 € investis**.
- Le dispositif n'est valable qu'à raison **d'une seule construction, acquisition ou transformation de logement par année d'imposition**.
- Lorsque le montant de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition sur le revenu est supérieur au montant de l'impôt que vous devez payer, vous pouvez **reporter l'excédent de réduction sur l'IR à payer les années suivantes, jusqu'à la sixième année incluse**.

Le Scellier classique

Il vous donne droit à une réduction d'impôts de **13 %**, **répartie sur 9 ans**, à condition que :

Votre construction satisfasse aux normes BBC (lien)

- vous mettiez votre logement neuf en location pendant 9 ans minimum
- la location de votre logement commence dans les douze mois qui suivent sa date d'achèvement.
- votre locataire ne soit pas un membre de votre foyer fiscal
- vous respectiez un plafond de loyer au m² pour le locataire qui est déterminé selon la zone géographique et fixé par décret :
 - **22,08 € par m²** pour la zone A bis (Paris, Boulogne-Billancourt, Clichy, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Saint-Cloud, Suresnes, Vanves, Aubervilliers, Bagnolet, Lilas, Montreuil, Pantin, Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes)

- **16,38 € par m²** pour la zone A (Petite couronne et deuxième couronne de Paris jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne)
- **13,22 € par m²** pour la zone B1 (grande couronne autour de Paris)
- **10,78 € par m²** pour la zone B2 (autres agglomérations de plus de 50 000 habitants)

Simulation de calcul de réduction d'impôts avec le Scellier Classique

	Investissement immobilier de 100 000 euros	Investissement immobilier de 100 000 euros	Investissement immobilier de 100 000 euros
Taux de réduction d'impôt	13%	13%	13%
Réduction d'impôt totale	13 000 €	26 000 €	39 000 €
Réduction d'impôt annuelle, échelonnée sur 9 ans	1 444 €	2 888 €	4 333 €

Le Scellier social

Si vous adaptez votre loyer aux ressources de votre locataire et à un plafond au m² un peu plus bas que celui du Scellier classique (voir tableaux ci-dessous), vous avez droit à des avantages fiscaux supplémentaires :

- **1,33 % de réduction d'impôt supplémentaire par an**, si vous louez le logement pendant deux périodes successives de 3 ans au-delà de la période minimum de 9 ans (soit en tout 15 ans), ce qui porte la réduction d'impôts totale à 21 %.
- **Déduction spécifique de 30% des loyers bruts que vous déclarez**

A noter que votre locataire ne doit être ni un ascendant ni un descendant de votre famille.

Plafonds de loyer au m² pour le Scellier social :

- **17,66 € par m²** en zone Abis (Paris, Boulogne-Billancourt, Clichy, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Saint-Cloud, Suresnes, Vanves, Aubervilliers, Bagnolet, Lilas, Montreuil, Pantin, Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes)

- **13,10 € par m²** en zone A (Petite couronne et deuxième couronne de Paris jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne)

- **10,58 € par m²** en zone B1 (grande couronne autour de Paris)
- **8,62 € par m²** en zone B2 (autres agglomérations de plus de 50 000 habitants)

Plafonds de ressources des locataires à respecter :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Zone A et Abis	Zone B1	Zone B2
Personne seule	45 241 €	33 605 €	30 805 €
Couple	67 612 €	49 349 €	45 237 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276 €	59 078 €	54 155 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355 €	71 498 €	65 540 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250 €	83 916 €	76 925 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686 €	94 657 €	86 770 €
Majoration par personne à charge, à partir de la cinquième	+ 14 455 €	+ 10 752 €	+ 9 856 €

Simulation de calcul de réduction d'impôts sur 15 ans avec le Scellier Social

	Investissement immobilier de 100 000 euros	Investissement immobilier de 200 000 euros	Investissement immobilier de 300 000 euros
Taux de réduction d'impôt	13%	13%	13%
Réduction d'impôt totale	21 000 €	42 000 €	63 000 €
Réduction d'impôt	1 444,44 € les 9 premières années, 1333,33 € les 6 années suivantes	2 888,88 € les 9 premières années, 2 666,66 € les 6 années suivantes	4 333,33 € les 9 premières années, 4 000 € les 6 années suivantes