

SCCELLIER



Dernière mise à jour le 01/02/2011

## AVANTAGES - INCONVÉNIENTS

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<p>- Obtention de revenus locatifs réguliers (location nue imposable en revenus fonciers).</p> <p>- Obtention d'une réduction d'impôt sur le revenu répartie sur 9 ans.</p> <p>La base de cette réduction d'impôt est le prix de revient du logement, dans la limite d'un logement par année d'imposition et de 300 000 €.</p> <p>Pour les investissements en France métropolitaine, le taux de réduction d'impôt est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010,</li> <li>• 25 % pour les logements acquis en VEFA avant le 31 janvier 2011, réservés et dont l'acte a été enregistré avant le 31 décembre 2010,</li> <li>• 15 % pour les logements acquis en VEFA avant le 31 mars 2011, réservés et dont l'acte a été enregistré avant le 31 décembre 2010,</li> <li>• 13 % pour les logements acquis ou construits en 2011,</li> <li>• 9 % pour les logements acquis ou construits en 2012.</li> </ul> <p>Ces taux sont majorés de 9 points pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012 dont le niveau de performances énergétiques répond à la norme BBC.</p> <p>Pour les investissements en Outre-mer, le taux de réduction est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 % pour les logements acquis ou construits entre le 1er janvier 2009 et le 28 mai 2009,</li> </ul>	<p>- Le logement doit se situer dans une commune éligible au dispositif.</p> <p>- Il faut s'assurer de l'adéquation de l'investissement avec la demande locative et choisir le bien avec soin.</p> <p>- Engagement de location nue à usage de résidence principale du locataire pendant au moins 9 ans (et le cas échéant, conservation des parts de SCI ou SCPI), avec respect de plafonds de loyers.</p> <p>- Si option pour le « Scellier intermédiaire », présence des conditions supplémentaires (notamment de ressources du locataire, de plafonds de loyers plus bas et d'absence de lien de parenté avec l'investisseur).</p> <p>- Le contribuable ne peut bénéficier de ce dispositif, qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement au titre d'une même année d'imposition, dans la limite de 300 000 €.</p> <p>- Pas de gains fiscal sur l'assiette de calcul des prélèvements sociaux (contrairement aux dispositifs « De Robien » ou « Borloo neuf »).</p> <p>- Le gain fiscal est pris en compte dans le mécanisme du plafonnement des « niches fiscales ».</p> <p>- Si le contribuable bénéficie du « bouclier fiscal », il n'est pas forcément intéressant de rechercher le bénéfice d'une telle réduction d'impôt.</p> <p>- La réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembre (sauf en cas de décès de l'un des époux soumis à imposition commune).</p> <p>- En cas de construction du logement (ou de transformation à usage de logement), les travaux doivent être achevés avant le 31 décembre de la</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 % pour les logements acquis ou construits entre le 29 mai 2009 et le 31 décembre 2010,</li> <li>• 40 % pour les logements acquis en VEFA avant le 31 mars 2011, réservés et dont l'acte a été enregistré avant le 31 décembre 2010,</li> <li>• 36 % pour les logements acquis ou construits en 2011,</li> <li>• 31 % pour les logements acquis ou construits en 2012 et 2013,</li> <li>• 31 % pour les logements acquis ou construits en 2014, 2015, 2016 et 2017 si les biens restent loués en « Scellier intermédiaire ».</li> </ul> <p>- Pas de conditions de ressources du locataire (sauf option pour le « Scellier intermédiaire »).</p> <p>- Possibilité de louer à un parent hors du foyer fiscal de l'investisseur (sauf option pour le « Scellier intermédiaire »).</p> <p>- Possibilité de réaliser l'investissement au travers d'une SCI ou d'acquérir des parts de SCPI « Scellier ».</p> <p>- Possibilité de bénéficier d'une déduction spécifique de 30 % sur les revenus locatifs et d'un complément de réduction d'IR après 9 ans en cas d'option pour le « Scellier intermédiaire ».</p> <p>- En cas de financement du bien à crédit, possibilité de déduire les intérêts d'emprunts des revenus locatifs (si régime « réel »).</p>	<p>deuxième année suivant la demande de permis de construire (ou l'acquisition).</p>
---	--

## POINT D'ALERTE - QUESTIONS À SE POSER

### • Le client a-t-il besoin d'une défiscalisation dans le dispositif « Scellier » ?

L'une des premières questions à se poser est de savoir si l'investisseur peut bénéficier du dispositif « Scellier », puisque l'application de ce dispositif est réservé aux personnes qui ont leur résidence fiscale en France.

Par ailleurs, il convient d'analyser la situation du foyer fiscal de l'investisseur pour déterminer si la réalisation de l'opération est souhaitable compte tenu de sa situation familiale à court ou moyen terme (probabilité de conclusion d'un PACS, de mariage, de rupture de PACS, de divorce etc...), ce qui peut avoir des incidences sur l'analyse du dispositif fiscal.

Il convient ensuite de déterminer si l'investisseur a réellement besoin d'un placement immobilier procurant une telle réduction d'impôt sur le revenu. Il est ici rappelé que le dispositif « Scellier » consiste en l'obtention d'une réduction d'impôt sur le revenu et non la déduction d'un amortissement

fiscal du prix de revient du bien immobilier.

Ainsi, l'obtention d'une telle réduction d'impôt sur le revenu a peu d'incidences sur d'éventuels revenus fonciers préexistants (la réduction d'impôt sur le revenu va permettre en priorité de diminuer l'accroissement d'IR généré par la location du bien immobilier « Scellier » puis, le cas échéant, l'IR généré par les autres sources de revenus) et n'a par ailleurs aucune incidence sur les prélèvements sociaux générés par les revenus fonciers existants ou par cet investissement « Scellier ».

La prise de décision se réalise notamment en analysant le taux marginal d'imposition (TMI) de l'investisseur (0 %, 5,5 %, 14 %, 30 % ou 41 %), l'investissement étant généralement intéressant pour les contribuables disposant d'un TMI élevé.

Si le client est imposé à un TMI de 0 % ou de 5,5 %, il aura généralement peu d'intérêt à rechercher une telle réduction d'impôt alors que s'il est imposé à un TMI de 14 %, 30 % ou 41 %, il fera alors partie de la clientèle naturelle de ce type d'investissement. Notons à ce niveau que les contribuables disposant d'un TMI élevé (30 % ou 41 %) seront parfois concernés par d'autres investissements procurant des avantages fiscaux plus importants que le dispositif « Scellier » (investissement dans le dispositif « Girardin », « Malraux », « Monument historique », souscription de SOFICA etc...).

Il est également important d'analyser l'incidence de l'investissement sur les éventuels revenus fonciers préexistants de l'investisseur (en analysant s'il y a imposition dans le régime micro-foncier ou dans le régime réel d'imposition, avec dans ce cas de figure la possibilité de déduire les éventuelles charges financières supportées pour le financement du bien) ou sur son statut au niveau du plafonnement des « niches fiscales » ou au niveau du « bouclier fiscal ».

#### • **Eligibilité du bien immobilier au dispositif et analyse de ses caractéristiques fiscales**

Il convient de vérifier que le bien immobilier est éligible au dispositif « Scellier » en étudiant la situation géographique du bien, ses caractéristiques (notamment thermiques et énergétiques) et les incidences de ces éléments sur l'avantage fiscal :

- Quel est le type d'acquisition (acquisition en l'état futur d'achèvement, d'un logement achevé, édification d'une construction par le contribuable etc...) et quelle en sont les incidences au niveau du zonage, du fait générateur de la réduction d'impôt et du taux de réduction d'impôt ?
- Quel est le mode de détention du bien immobilier (investissement en direct, investissement en SCI ou SCPI, détention éventuelle en indivision) et comment s'apprécie le prix de revient du logement ainsi que le plafond de 300 000 € ?
- Quelle va être l'identité du locataire ?
- Ce dispositif peut-il être cumulé avec d'autres dispositifs fiscaux ou y a-t-il des règles de non cumul ?

#### • **L'actif immobilier est-il de qualité ?**

Sur un plan purement économique, l'acquisition en « Scellier » reste un investissement immobilier, avec ses avantages et ses contraintes. En l'espèce, le gain fiscal procuré par le dispositif ne doit pas être obtenu au détriment des qualités intrinsèques du bien immobilier.

Il est donc souhaitable de rechercher des actifs avec un bon emplacement géographique, une bonne qualité de construction et dans des zones répondant à la demande du marché locatif (non seulement pour respecter la condition fiscale de location, mais également pour obtenir un rendement locatif suffisant par l'investisseur).

Même si la revente du bien ne constitue pas la problématique immédiate, il convient de choisir un actif qui puisse être cédé à terme dans de bonnes conditions et au meilleur prix.

- **L'actif immobilier est-il correctement valorisé ?**

Comme toute acquisition immobilière, le prix d'acquisition du bien immobilier donné en location dans le dispositif « Scellier » est un facteur clé de l'investissement.

L'acquéreur potentiel doit prendre garde de ne pas réaliser un investissement pour un prix excessif, l'acquisition d'un bien survalorisé entraînant mécaniquement une diminution du rendement (le loyer obtenu est par définition soumis aux contraintes du marché locatif local) et un risque de moins-value à terme (d'autant que le bénéfice de la réduction d'impôt ne peut pas être transmis à un second acquéreur).

- **Les hypothèses de la simulation sont-elles réalistes ?**

La réalisation d'un investissement dans le dispositif « Scellier » se réalise fréquemment à l'aide de simulations fiscales et financières.

Dans le cadre du processus de décision d'investissement, il est important de vérifier que les paramètres de calculs sont cohérents :

- Le loyer est-il réaliste par rapport au marché (ce qu'il est possible de vérifier en se renseignant auprès des professionnels locaux ou en lisant les petites annonces locales) ?
- Un coefficient de vacance locative a-t-il été prévu ?
- La simulation intègre-t-elle un risque d'impayés ou ce risque est-il couvert par une assurance loyers impayés (dans ce cas, celle-ci est-elle comptabilisée dans les charges déduites des revenus fonciers) ?
- Les charges de propriété sont-elles correctement évaluées ?
- La simulation intègre-t-elle une revente du bien (dans cette hypothèse, prend-elle en compte le fait qu'il s'agira alors d'un bien « ancien », avec une éventuelle décote ou au contraire une éventuelle plus-value) ?
- Si la simulation intègre une revente du bien immobilier à terme, prend-elle en compte dans la fluctuation de valeur du bien le fait que certains frais initiaux (frais d'acquisition, TVA...) ne sont pas répercutés sur le prix de cession ?
- Pour le cas où la réduction d'impôt sur le revenu excéderait l'impôt exigible, comment réalise-t-elle les reports de réduction d'impôt sur les années suivantes ?

## CONSEILS SUPPLÉMENTAIRES

- **Recherche d'une éventuelle maximisation de l'avantage fiscal avec le dispositif « Scellier intermédiaire »**

Lorsque le contribuable accepte certaines contraintes additionnelles par rapport au dispositif « Scellier » (location dans le secteur dit « intermédiaire », il peut alors bénéficier d'avantages fiscaux complémentaires :

- une déduction de 30 % des revenus bruts tirés de la location du logement,
- lorsque le logement reste loué dans le secteur « intermédiaire » après la période d'engagement de location de neuf ans, le contribuable peut bénéficier, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt égale à 2 % par an du prix de revient du logement.

Ce complément de réduction d'IR est subordonné à la condition que le contribuable proroge son engagement de location initial de neuf ans, d'une ou de deux périodes triennales.

Ces avantages fiscaux peuvent potentiellement être obtenus tant en cas d'investissement en direct qu'en cas d'investissement dans une société civile non soumise à l'IS (par exemple une SCI semi-transparente) ou via la souscription de parts de SCPI.

Ce dispositif est communément appelé « Scellier intermédiaire ».

### **Attention**

Ces avantages fiscaux sont soumis à des contraintes supplémentaires par rapport au dispositif « Scellier » :

- les plafonds de loyers applicables aux locations dans le dispositif « Scellier intermédiaire » sont plus restrictifs que dans le dispositif « Scellier »,
- pour bénéficier du dispositif « Scellier intermédiaire », la location doit être consentie en faveur de locataires ayant des ressources inférieures à un certain seuil à la date de conclusion du bail (condition qui n'existe pas dans le dispositif « Scellier »),
- les conditions d'identité du locataire sont plus restrictives que celles du dispositif « Scellier », outre l'interdiction de donner en location le logement à soi-même ou à un membre de son foyer fiscal, le dispositif « Scellier intermédiaire » requiert également que la location soit réalisée en faveur d'un locataire autre que l'un des ascendants ou descendants du propriétaire.

## **SUIVI DE L'INVESTISSEMENT DANS LE TEMPS**

**Il convient d'être attentif à l'évolution de la législation et de la réglementation de manière à garantir à son client une sécurité juridique optimale dans le cadre de son investissement.**