



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

Le dispositif fiscal Scellier

Un amendement de la loi de Finances rectificative de 2008 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.

Le nouveau dispositif fiscal Scellier est applicable depuis le 1^{er} janvier 2009. Il a pour objectif d'améliorer l'attrait de l'immobilier locatif et, par extension, la construction de logements neufs ou la réhabilitation de logements anciens, en offrant un avantage fiscal : la possibilité de réduire vos impôts sur le revenu jusqu'à 37 % de la valeur du bien sur 15 ans au maximum.

Qui est éligible ?

Tous contribuables (personne physique et SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés) français domiciliés en France investissant dans des logements neufs ou anciens avec travaux destinés à la location.

Les logements concernés

La réduction s'applique aux immeubles à usage de logements acquis neufs, en VEFA (en état futur d'achèvement) ou anciens à réhabiliter, situés dans les zones A, B1 (Lille et la Communauté Urbaine de Lille sont en zone B1 de manière générale) et B2.

Date d'application

Cette réduction s'applique aux contribuables qui acquièrent ou font construire des logements entre le 1^{er} janvier 2009 (inclus) et le 31 décembre 2012 (inclus).

Montant de la réduction

Deux options existent : l'option SCCELLIER CLASSIQUE et l'option SCCELLIER BORLOO.

L'option SCCELLIER « CLASSIQUE » :

Réduction d'impôt de 25 % sur 9 ans soit 1/9^{ème} de 25 % par an pendant 9 ans. 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.

Soit au total 25 % du prix d'achat déduits en 9 ans.

L'option SCCELLIER « BORLOO » :

Réduction d'impôt de 25 % sur 9 ans soit 1/9^{ème} de 25 % par an pendant 9 ans + Possibilité de prolonger 2 x 3 ans avec une réduction supplémentaire de 2 % par an.

Soit au total 31 % du prix d'achat déduits en 12 ans ou 37 % du prix d'achat déduits en 15 ans.

Conditions d'application du dispositif

- Éco conditionnalité : seuls les logements répondants au respect des normes relatives à la performance énergétique et aux caractéristiques thermiques en vigueur peuvent bénéficier du dispositif Scellier.

- Un seul logement au titre d'une même année d'imposition.

- Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale et ce dans les 12 mois à compter de la date d'acquisition ou d'achèvement de travaux.

- Location possible aux ascendants et descendants sous condition qu'ils ne fassent pas partie du foyer fiscal.

- Plafonnement des loyers pour la zone B1 : 15,05 €/m² dans le cadre d'un SCCELLIER dit « classique » (9 ans), 12,04 €/m² dans le cadre d'un SCCELLIER dit « Borloo » (9 à 15 ans).

- Le cumul d'économies fiscales est possible uniquement en 2009 et un logement par dispositif (cumul avec les lois Robien, Borloo, Girardin, Malraux, ...).

Remarque :

- Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.

- Lorsque la location est consentie dans le secteur dit « intermédiaire » ou « Borloo », le contribuable bénéficie en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 30 % des revenus bruts tirés de la location du logement neuf, en contrepartie de plafonds de ressources du locataire à respecter et de loyers plus restrictifs.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement et vous conseiller dans le cadre de vos projets immobiliers.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN LOI SCCELLIER

Hypothèse : investissement Scellier « classique »

- Acquisition d'un appartement de type 3 de 65 m² et d'un garage en Métropole Lilloise
- Investissement de 240.000 € avec un apport de 0 €
- Emprunt sur 20 ans au taux de 4,25 % (hors assurance)
- Loyer mensuel de 750 € soit 11,53 € / m² (plafond 15,05 € / m² en zone B1)
- Remboursement d'emprunt mensuel : 1482 €

⇒ La réduction d'impôt sera de 60.000 € sur 9 ans ! (soit 555 € par mois)
⇒ Pour un apport de 0 € (hors frais de notaire), l'effort d'épargne mensuel sera donc au démarrage de l'investissement de 177 € !

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIERES - 48, place du G^{al} de Gaulle - 03 20 35 48 48
BONDUES - 818, av. du G^{al} de Gaulle - 03 20 28 12 00

 **DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier

SELECTION NEUF ELIGIBLE LOI SCCELLIER



L'HABITAT D'UN RÊVE



La résidence « Villa Mandarine » est située à Mouvaux à proximité du Boulevard de la Marne, au pied du Haumont, au coeur d'un centre-ville commerçant et en bordure de Septentrion. Le programme est composé de deux immeubles, un de 4 appartements et un autre de 16 appartements, avec terrasses plein Sud. A quelques minutes du Tramway, des grands axes routiers...

RENSEIGNEMENTS : 03 20 22 36 65

Investissez dans le neuf !

Nous avons sélectionné pour nos clients des biens éligibles en loi Scellier.

**RENSEIGNEZ-VOUS :
03 20 22 36 65**



CONFORT ET CONCEPT D'EXCELLENCE

MARCQ-EN-BAROEUL

Votre appartement du Type 2 au Type 4 dans une Résidence de haut standing (terrasse, jardins en rez-de-chaussée, garage ou parking). A proximité des transports en commun, des écoles et commerces, des axes autoroutiers.

RENSEIGNEMENTS : 03 20 28 12 00

Côté Parc

HAUBOURDIN

RESTE 2 LOTS A SAISIR

Maisons modulables - Appartements T2 et T3

Une résidence au calme dans un écrin de verdure

- ⇒ Niveau de confort maximum
- ⇒ Dépenses en énergie minimum

RENSEIGNEMENTS : 03 20 14 56 30

Le chemin le plus court pour aller chez vous !



**DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIERES - 48, place du G^{al} de Gaulle - 03 20 35 48 48
BONDUES - 818, av. du G^{al} de Gaulle - 03 20 28 12 00