



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

## L'investissement Scellier 2012 : Encore une bonne idée ?

Le dispositif  
Scellier est un  
dispositif  
d'incitation à

l'investissement dans l'immobilier locatif ouvrant droit à une réduction d'impôt répartie sur 9 ans, calculée sur le prix d'achat du logement dans la limite d'un investissement à hauteur de 300 000 €.

### Une importante réduction d'impôts

Oui... et dans quelques mois il sera trop tard ! La possibilité de réaliser un achat bénéficiant du dispositif Scellier disparaîtra le 31/12/2012. Aussi, pour celles et ceux qui hésitent encore, il est grand temps de s'en préoccuper !

Cette réduction d'impôt est réservée aux logements respectant la norme de performance énergétique BBC\* en métropole. Elle est calculée, pour les logements acquis ou construits en 2012 :

- Option Scellier « classique » (BBC) :  
Réduction d'impôt de 13% sur 9 ans soit 1/9<sup>ème</sup> de 13% par an pendant 9 ans. Le taux de réduction d'impôt a été fixé à 13% du prix du logement acquis par le contribuable pour l'année 2012. \*\*  
Soit au total 13% du prix d'achat déduits en 9 ans.

- Option Scellier « intermédiaire » (BBC) :  
Réduction d'impôt de 13% sur 9 ans soit 1/9<sup>ème</sup> de 13% par an pendant 9 ans + possibilité de prolonger 2 x 3 ans avec une réduction supplémentaire de 1,33% par an. \*\*

**Soit au total 17% ou 21% du prix d'achat déduits de vos impôts en 12 ans ou en 15 ans.**

### En contrepartie de cette réduction d'impôt

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. Les loyers ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret (plafonds Scellier 2012). Pour la zone B1 :

13,22 €/m<sup>2</sup> dans le cadre d'un Scellier dit « classique » (9 ans).

10,58 €/m<sup>2</sup> dans le cadre d'un Scellier dit « intermédiaire » (9 à 15 ans).

Ces plafonds de loyers seront, à titre d'exemple, pour un T2 de 48m<sup>2</sup> en Scellier « classique », de 634€ / mois et pour un T3 de 68m<sup>2</sup>, 898€ / mois.

Ils ne font nullement obstacle à un bon rendement de l'investissement locatif.

En sus de réaliser un investissement dans un logement BBC (charges d'énergie très réduites), de réaliser pendant 9 à 15 ans une importante réduction d'impôts, investir dans l'immobilier neuf c'est aussi :

- ✓ Se constituer un patrimoine.
- ✓ Vivre sereinement votre retraite.
- ✓ Protéger ses proches.

### Pourquoi choisir DESCAMPIAUX DUDICOURT pour votre investissement dans le neuf ?

Un pôle dédié à l'investissement neuf a été créé en 2009 au sein de DESCAMPIAUX DUDICOURT pour vous garantir :

- Un accompagnement de la sélection à la livraison de votre bien.
- Un seul interlocuteur pour vous conseiller et vous accompagner.
- Etude personnalisée de votre projet en fonction de votre situation.
- Un gain de temps : sélection rigoureuse assurée pour vous parmi les promoteurs nationaux et régionaux au sein des meilleurs secteurs locatifs.
- Des prix identiques à ceux des promoteurs (pas de frais d'agence).

**Faites le choix de l'investissement réussi !**

Pôle neuf défiscalisation :  
**03 20 22 36 65**

\* BBC : Bâtiment Basse Consommation.  
\*\* Signature de l'acte authentique chez le notaire au plus tard le 31/12/2012.

La loi n°2010-737 art.28 : le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

### EXEMPLE :

M. et Mme LEGENDRE paient 4 000 €/an d'impôts. Ils décident aujourd'hui d'acquiescer sur la Métropole Lilloise un appartement T3 d'environ 69 m<sup>2</sup> avec balcon et parking au prix de 207.000 € (signature acte notarié avant le 31/12/2012).

Apport : 0 €

Emprunt sur 20 ans à 3,80 % (hors frais et assurance).

Loyer mensuel de 700 € soit 10,14 €/m<sup>2</sup> (plafond 13,22 €/m<sup>2</sup> en Zone B1).

Mensualité d'emprunt : 1.232 €

- La réduction d'impôt sera de 26.910 € sur 9 ans (soit 249 €/mois).

- Pour un apport de 0 € (hors frais de notaire), l'effort d'épargne mensuel sera donc au démarrage de l'investissement de 283 € !

### DES TAUX D'INTERET HISTORIQUEMENT BAS !

Le taux des emprunts d'Etat à 10 ans (OAT 10 ans) est descendu le 1<sup>er</sup> juin 2012 à son plus bas niveau historique : 2,39 %, en dessous de son précédent record de 2,45 % le 12 septembre 2011 (2,49 % le 27 août 2010).

Ceci s'explique par le fait que la dette française est aujourd'hui considérée comme un placement sûr face à des pays d'Europe du Sud (Grèce, Portugal, Espagne...).

Depuis de début de l'année, les taux de crédit immobilier ne cessent de baisser. Ainsi le taux moyen sur 20 ans apparaît à 3,80 % en mai 2012 contre 4,30 % en janvier 2012, les taux se rapprochent ainsi de leur plus bas niveau historique atteint fin 2010.

**Les conditions d'emprunt sont donc particulièrement favorables aux acquéreurs actuellement.**

Cette situation devrait se maintenir au moins jusqu'à l'automne.

**C'EST LE MOMENT D'EN PROFITER !**

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<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M<sup>al</sup> Foch - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX  
DUDICOURT**  
& Associés Immobilier