

Loi scellier 2012

I Principe de la loi Scellier

La LOI SCCELLIER est une REDUCTION D'IMPÔTS pouvant aller jusqu'à 21% de son investissement en Loi Scellier BBC Social ou 13% en loi Scellier classique.

Elle s'adresse à tous les contribuables français investissant en 2012 dans des logements neufs (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.

II Qui peut bénéficier de la loi Scellier

La Loi de Finances 2012 confirme que tous les contribuables français qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2012 un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi Scellier et des taux de réductions d'impôts :

	LOGEMENTS BBC	LOGEMENTS NON BBC
SCCELLIER SUR 9 ANS	13%	6%
SCCELLIER SOCIAL SUR 12 ANS	17%	10%
SCCELLIER SOCIAL SUR 15 ANS	21%	14%

Pour bénéficier du maximum des réductions d'impôts, il est impératif en 2012 d'investir dans des Logements Neufs labellisés BBC, Bâtiments Basses Consommations (Loi Scellier BBC).

Pour bénéficier d'économies supplémentaires en Scellier Social, il est nécessaire de s'engager à louer le logement sur une période plus longue.

III Les logements concernés dans le cadre de la loi Scellier

Tous les immeubles neufs, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la Réglementation en vigueur.

La Réglementation Thermique (RT) et le label Bâtiment Basse consommation (BBC) deviennent la norme en 2012 pour bénéficier de la défiscalisation Loi Scellier et de la réduction de 13 %.

Si l'immeuble neuf ne respecte pas le Label BBC (Exemple RT 2000 ou RT 2005), alors la réduction d'impôts Scellier 2012 dont peuvent profiter les contribuables tombe à seulement 6 %.

IV Les avantages fiscaux de la loi Scellier 2012

La loi Scellier 2012 permet une réduction d'impôt de 13 % 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 13 % de l'investissement s'étale sur 9 ans de manière linéaire.

Exemple : pour un investissement de 300 000 €, la réduction est de 39 000 € sur 9 ans, soit 4 333,33 euros par 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.

V Les obligations de la loi scellier

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 :

Les nouveaux plafonds de loyers /m² habitables pour la loi Scellier 2012 ne sont pas encore parus.

Un seul logement par an est accordé et le plafond d'investissement retenu est de 300 000 €.

A partir du 1er janvier 2012, un plafond supplémentaire par mètre carré de surface habitable a été instauré et sera fixé par décret en fonction de la localisation du logement.

A savoir :

Zone A BIS 5200€/m² - Zone A 5000€/m² - Zone B1 4000€/m² - Zone B2 2100€/m² - Zone C 2000€/m²

VI L'Option Scellier Social

Engagement de 9 ans, avec possibilité de prolonger 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 1.33% par an.

Cette investissement peut se réaliser en Zone A, A bis, B1, B2, et C sous conditions.

Les locataires ne doivent pas dépasser un plafond de ressources.

Les loyers ne doivent pas excéder le plafond fixé par décret :

Les nouveaux plafonds de loyers /m² habitables pour la loi Scellier 2012 ne sont pas encore parus.

Il est impossible de louer aux Ascendants et Descendants

Tableau des plafonds de ressources des locataires en euros :

	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	44 306	32 910	30 168
Couple	66 215	48 328	44 302
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	79 595	57 857	53 036
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	95 342	70 020	64 185
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	112 867	82 181	75 334
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	127 005	92 700	84 976
Majoration pour personne à charge supplémentaire	14 156	10 530	9 652