Loi Scellier : réduction d’impôt pour investissement locatif neuf, un dossier DK Formation

mercredi 16 mars 2011, par lpe

DK Formation, entreprise spécialisée dans la formation, la finance, et basée en Deux-Sèvres, vous propose un dossier complet sur le dispositif Scellier : défiscalisation en immobilier neuf locatif.

Une nouvelle réduction d’impôt sur la période 20011-2012 pour l’acquisition d’un logement locatif neuf à titre de résidence principale du locataire, dont le propriétaire s’engage à le louer nu pendant au moins 9 ans, sous conditions de loyers plafonnés.

Bénéficiaires :
- Personnes fiscalement domiciliées en France.
- Acquisition en direct, en indivision, ou par une SCI à l’IR.
- SCPI possible, mais sous conditions.
- Le démembrement de propriété est exclu de la mesure.

Logements bénéficiant de la réduction d’impôt :
- Logement acquis neuf ou en l’état futur d’achèvement des travaux entre le 01/01/09 et le 31/12/12. (même si permis de construire antérieur au 01/01/09).
- Logement que l’investisseur fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée entre le 01/01/09 et le 31/12/12.
- Acquisition de locaux affectés à un autre usage que l’habitation et que l’investisseur transforme en logements entre le 01/01/09 et le 31/12/12. (acte authentique < 2013)
- Acquisition d’un local inachevé, en vue de l’achèvement par l’acquéreur investisseur.
- Logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence, faisant l’objet entre le 01/01/09 et le 31/12/12 de travaux de réhabilitation, définis par décret (Art.6 de la Loi 89-462 du 06/07/89) et destinés à leur conférer des performances techniques proches de celles d’un logement neuf. La DAT doit intervenir avant le 31/12/12.

Á noter :
- Pour l’acquisition d’un local inachevé (ou transformé à usage d’habitation), la réduction est acquise si la DAT intervient au plus tard le 31/12 de la 2èmeannée suivant celle de l’acquisition du local destiné à être

transformé. (Soit au plus tard au 31/12/2014).
- Investissement dans les communes classées dans les zones A – B1 et B2. La zone C est exclue, (mais aménagée), de la mesure ouvrant droit à réduction d'impôt.
- La réduction d'impôt n'est accordée qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes au décret.
- La mesure ne s'applique pas aux « monuments historiques ».

Engagement de location :
- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée minimale de 9 ans, à usage d'habitation principale du locataire.
- L'engagement doit être effectué dans les 12 mois qui suivent la DAT ou celle de son acquisition.

L'engagement doit prévoir :
- Que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant dans le cas de la location en « Scellier-Social » bénéficiant de l'abattement de 30 %.
- Que les conditions de loyers (et éventuellement de ressources du locataire) soient respectées.
- Si l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'IS, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant d'un des associés dans le cas du « Scellier-Social ».
- La location peut être consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à un locataire (autre qu'un membre du foyer fiscal), à condition qu'il n'y ait aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Plafonds de loyers :
- Le loyer mensuel au m2, charges non comprises, ne doit pas dépasser un plafond fixé selon la situation géographique du bien, en fonction des 4 zones fixées par décret.
- Dans le régime général, l'investisseur se situe sous le Régime « Scellier », ou sur option spécifique sous le Régime « Scellier-Social » (Prix plafond des loyers limité à 4/5° du « Scellier » et condition de ressources du locataire), afin de bénéficier de l'abattement supplémentaire des 30 % sur le Revenu Foncier Brut (RFB) :

Taux de la réduction d'impôt :
- 25 % pour les logements acquis de 2009 à 2010.
- 22 % en « BBC » et 13 % en « non BBC » pour 2011.
- Le taux dépend de la date de réalisation de l'investissement (Date du dépôt de la demande de permis de construire si construction par soi même – Date de signature de l'acte authentique d'achat dans les cas d'acquisition en VEFA ou clés en mains) et non pas de la DAT.
Prorogation de la réduction à 25 % jusqu'au 31 Mars 2011 :
- Pour les logements dont la promesse d'achat (ou le contrat préliminaire de réservation contresigné par le promoteur) sera signée avant le 31 décembre 2010 chez le notaire ou au service des impôts et l'acte authentique d'achat signé au 31 mars 2011, bénéficieront encore d'une réduction de 25% s'ils répondent aux normes dites « BBC », et de 15% pour les autres.

Á compter de 2011, mise en place de 2 séries de taux selon le niveau de performance énergétique du logement.

Toutes les informations détaillées dans le dossier à télécharger en pdf ci-dessous :

Un dossier DK Formation - Organisme de formation -
Jean DEREIX et Stéphane KISLIG

Toutes les informations finances : www.dkformation.fr - dkformation@yahoo.fr