

LES PRINCIPES pour bénéficier du dispositif Scellier

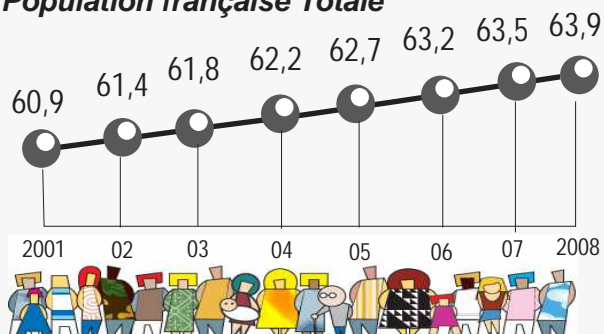
- Vous achetez un appartement ou une maison...
...situé(e) dans une zone de forte demande immobilière (zones A, B1 et B2)
- Vous **louez** le bien pendant **au moins 9 ans**
- Votre bien est la **résidence principale de votre locataire**
- Le **loyer "Borloo" ne dépasse pas un certain plafond minoré**
- Le locataire respecte pour un loyer de type Borloo un plafond de ressources
- Le **locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal**
et en loyer Borloo ne peut être ni un ascendant ni un descendant



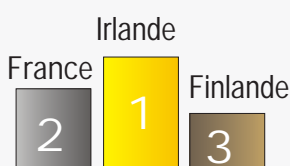
UNE DEMOGRAPHIE globalement FAVORABLE

mais une forte disparité régionale

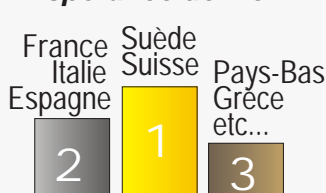
Population française Totale



Taux de natalité

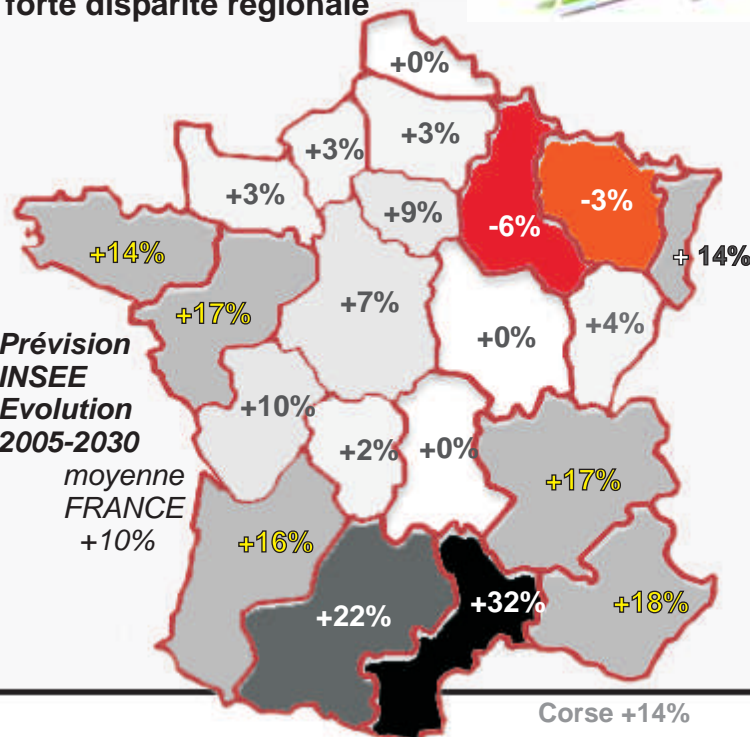


Espérance de vie



Prévision INSEE Evolution 2005-2030

moyenne FRANCE +10%



Economie d'impôt

- Le régime SCCELLIER en "secteur intermédiaire" accorde une **réduction d'impôt** égale à:
 - 25% en 2009 et 2010 (puis 20%) de la valeur du bien (plafonnée à 300 000€) répartis sur 9 ans
 - Avec une première option pour une prorogation de 6% sur 3 ans supplémentaires
 - Et une 2ème option pour une prorogation de 6% sur 3 ans supplémentaires

La réduction d'impôt peut donc atteindre sur 15 ans:

- pour les actes signés en 2009 et 2010 jusqu'à **37% de la valeur du bien** (25% + 3x2% + 3x2%)
- pour les actes signés en 2011 et 2012 jusqu'à **32% de la valeur du bien** (20% + 3x2% + 3x2%)

- Un **abattement forfaitaire égal à 30% des loyers est appliqué sur les loyers déclarés**

Fiscalité foncière

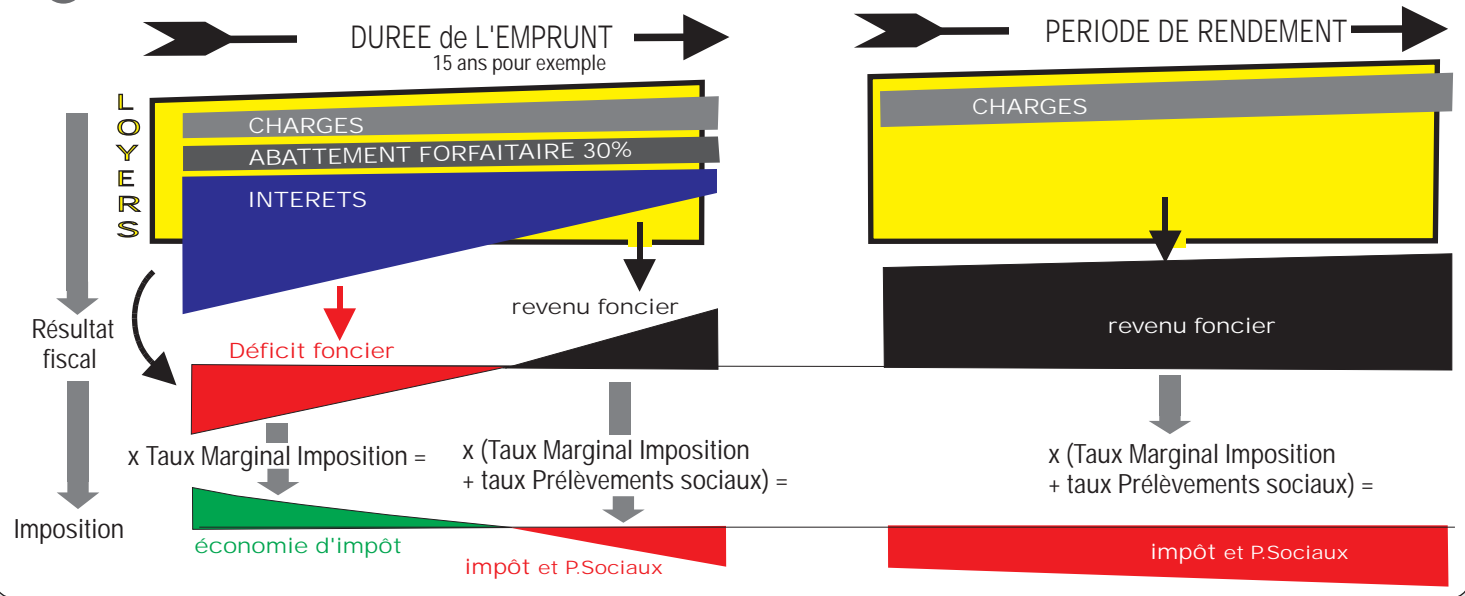
Par ailleurs la location obéit aux règles générales de déclaration des revenus fonciers

- **Sont déductibles des loyers perçus**
 - les intérêts d'emprunt et coût des assurances d'emprunt
 - Les frais de gestion de l'agence immobilière
 - Le coût des assurances locatives (impayés, détériorations, vacances locatives)
 - Les charges de copropriété
- Le **déficit foncier annuel (toutes opérations confondues) ne peut dépasser 10 700€ par an**
- Les **revenus fonciers nets sont imposables à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux**

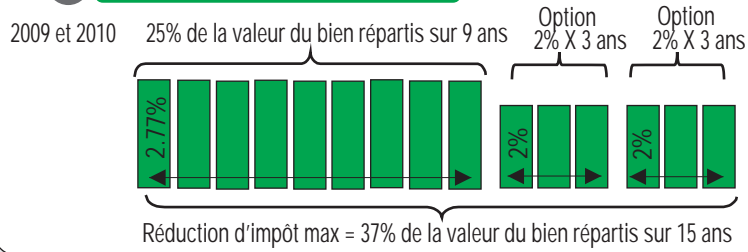
1 BILAN FISCAL

MECANISME FINANCIER

a) DECLARATION REVENUS FONCIERS

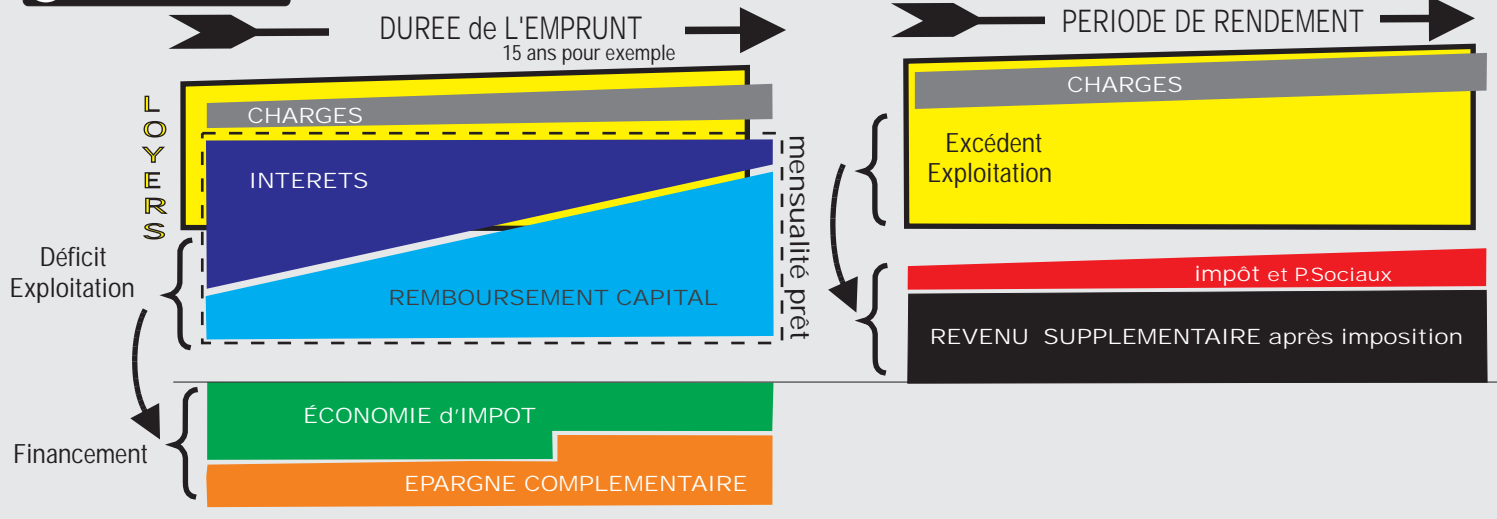


b) REDUCTION d'IMPOT



Exemples	Réduction années 1 à 9	Réduction années 10 à 12	Réduction années 13 à 15
T2 135 000€	3750 €/an	2700 €/an	2700 €/an
T3 180 000€	5000 €/an	3600 €/an	3600 €/an
max 300 000€	8100 €/an	6000 €/an	6000 €/an

2 TRESORERIE



Efforts d'épargne indicatifs	T2 135 000€	T3 180 000€	max 300 000€
Prêt 15 ans	535 €/mois	715 €/mois	1065 €/mois
Prêt 20 ans	360 €/mois	485 €/mois	810 €/mois

LES "PLUS"

- + Très importante réduction d'impôt...
- + ...indépendante du taux d'imposition
- + Constitution d'un patrimoine immobilier
- + Potentiel de plus-value
- + Protection contre l'inflation



- Par rapport à la loi De Robien, une partie du prix du bien est déduit, non pas des loyers mais directement du montant de l'impôt. L'avantage fiscal est donc indépendant du taux marginal d'imposition de l'épargnant.
- Il s'agit d'une réduction d'impôt et non d'un crédit d'impôt. Le dispositif procure donc un avantage maximal si l'épargnant paie suffisamment d'impôt pour absorber la totalité de la réduction. Une réduction d'impôt non absorbée peut être reportée sur les impôts des 6 années suivantes.
- Pour les épargnants payant peu d'impôt, le dispositif permet d'annuler complètement l'impôt, alors que cela n'était pas possible avec la loi De Robien