

Diane Patrimoine

**Scellier Nu et
Scellier LMNP(Bouvard)**

L'investissement locatif

- En baisse depuis juillet 2007 et en berne depuis 2008
- Concerne en grande partie l'immobilier neuf compte tenu de la « sponsorisation fiscale » depuis les années 90 !
- A été dévoyé par la création de la zone C en Robien et Borloo
- Comme pour l'accession, a subi un durcissement des conditions de recevabilité des banques
- Mais la demande locative reste très importante
- Depuis début février un retour en grâce essentiellement du à la loi SCELLIER

Pourquoi investir en immobilier ?

- Seul placement qui permet d'utiliser l'effet de levier du crédit
- De fait le financement assorti d'une assurance décès permet de protéger ses ayants droits
- Les intérêts étant déductibles l'imposition est retardée pendant la période de constitution
- Certaines formules de prêts permettent un accompagnement d'investisseurs pourtant déjà endettés
- Une partie de l'investissement est payée par le locataire !
- Une partie de l'investissement est payée par le fisc
- Moyen de diversifier son patrimoine
- La protection du capital est importante concernant l'inflation
- Le besoin de revenus complémentaires à terme

Où investir ?

➤ Les grandes villes et les villes moyennes



Pourquoi maintenant ?

- Parce qu'il n'y a pas de bonne ou de mauvaise période !
- Comme le secteur automobile, l'immobilier est un secteur sous haute surveillance le bâtiment étant un des principaux pourvoyeurs d'emploi.
- C'est la crise, les taux d'intérêts baissent et les aides fiscales augmentent !
- C'est la hausse, les prix augmentent comme les taux et les durées de financement, les aides fiscales diminuent, PERISSOL devient BESSON, ROBIEN devient BORLOO !
- Ce qui est important c'est quelle trésorerie je consacre et à quelle opération **mais surtout pour quel objectif ...**
- **Cela dit les stocks baissent à vu d'œil, les défiscalisations 2009 ne seront possibles que pour les personnes qui se seront positionnés avant Juin 2009. De même les défiscalisations 2010 ne seront possibles que pour les clients qui se seront positionnés avant Septembre 2009.**

La fiscalité : la cerise sur le gâteau !



Tout savoir sur la loi Scellier

**Une Mesure Exceptionnelle en
faveur de l'Investissement Locatif**

**Réduction d'impôts jusqu'à 37% sur
15 ans !**

Principe de la loi Scellier

Principe et conditions pour le propriétaire :

- Investir entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012 dans un logement neuf ou ancien réhabilité, à raison d'un seul investissement par an.
- Le louer nu pendant 9 ans au titre de résidence principale pour le locataire et sous conditions de plafonds de loyer.
- Le logement doit être acquis en pleine propriété par une personne physique fiscalement domiciliée en France ou par une personne morale non soumise à l'IS, donc pas de démembrement possible même en SCI.
- Le locataire ne doit pas être un **membre** du foyer fiscal mais peut être un parent (ascendants, enfants non rattachés...).

Avantages de la loi Scellier

- Réduction d'impôt de **25% du prix de revient** (Frais d'acquisition inclus) dans la limite de 300 000 € investis pour les investissements réalisés en 2009 et 2010.
- Réduction d'impôt de 20% du prix de revient (Frais d'acquisition inclus) dans la limite de 300 000 € investis pour les investissements en 2011 et 2012
- La réduction d'impôt est répartie sur 9 ans par parts égales.
- Réduction calculée sur : Prix d'acquisition du logement + frais de notaire ou travaux de reconstruction et d'agrandissement ou prix d'acquisition du terrain + prix de la construction.
- Sur option et sous conditions de plafonds de loyers et de ressources du locataire, possibilité de bénéficier d'un abattement de 30% sur les loyers bruts, et d'une réduction d'impôt de 2% par an du prix de revient, par période supplémentaire de 3 ans, dans la limite de 6 ans. La réduction d'impôt peut ainsi être portée à **37 % (jusqu'à 111 000 € de réduction)**

SCELLIER : Les engagements

L'Option Scellier « ROBIEN » ou normal :

Engagement de 9 ans, **sans possibilité de prorogation !!!!**

L'engagement de louer son appartement durant 9 ans.

L'investissement en Zone 1, 2, 3 (actuellement A, B1, B2).

Respect **uniquement des plafonds de loyers** (actuellement Robien recentré).

Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, mais **sans les 2%/an de réduction.**

Possibilité de louer à un ascendant ou descendant si il n'est pas membre du foyer fiscal.

SCELLIER : Les engagements

L'option Scellier « BORLOO » ou social :

Engagement de 9 ans, avec possibilité de prolonger de 2 x 3 ans la promesse de location. Cette option donne, non seulement le droit de **bénéficiaire 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 2% par an**.

L'engagement de louer son appartement durant 9 ans + possibilité de 2 x 3 ans.

L'investissement en Zone 1, 2, 3 (actuellement A, B1, B2)

Respect des plafonds de loyers ET de ressources des locataires
(actuellement Borloo)

Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, Avec les 2%/an de réduction.

SCELLIER : Les engagements

L'option Scellier « BORLOO » ou social :

LES AVANTAGES :

- 12 % de réduction d'impôts en plus avec la loi Scellier Social.
- 30 % d'abattements sur les loyers.

LES INCONVENIENTS :

- Revenus Fonciers moindres, car les Plafonds de Loyers sont inférieurs.
- Plafonds de ressources des locataires (inexistants dans la loi Scellier).
- Impossibilité de louer aux Ascendants Descendants (inexistants dans la loi Scellier).

Actualité fiscale

Le SCCELLIER phagocytant les autres régimes, la création de nouvelles maisons de retraites, résidences de tourisme et étudiantes est relativement compromise.

Les députés ont donc voté le 18 mars un amendement dans le cadre du collectif budgétaire :

Une réduction d'impôts équivalente à SCCELLIER soit 25 % en 2009 et 2010 (20 % en 2011 et 2012) dans la limite d'un investissement de 300 000 €.

**Si La Fiscalité est la cerise sur le gâteau, le dispositif SCCELLIER/LMNP(dit Bouvard) pourrait bien être
...la cerise sur la cerise !**

Investissement LMNP – SCPELLIER (BOUVARD)

Vous souhaitez :

- Vous constituer un patrimoine en utilisant l'effet de levier du crédit
- Réduire le montant de vos impôts de 25% jusqu'à 75 000 €
- Protéger votre famille grâce à l'assurance décès du crédit

Exemple :

Achat d'un bien immobilier 154 000 € TTC (Mobilier inclus)

Gain d'impôts & taxes la 1^{ère} Année : 29 406 €

Gain d'impôts des 8 années suivantes : 3 583 € / an

(Prêt 20 ans sur 135 000 €)

Economie de 25 823€ soit 19,60% (remboursement de TVA)

Economie 32 254 € soit 25% du montant HT + Frais notaire (Hors meubles)

Rentabilité à 12 ans 25,53 % / an

Effort d'épargne mensuel sur les 12 premières années 130 €

Investissement LMNP – SCPELLIER (BOUVARD)

LES AVANTAGES :

- Récupération de la TVA cumulable avec la réduction d'impôt.
- Des revenus locatifs nets de toutes charges en général supérieurs au revenus locatifs du Nu.
- Des baux commerciaux.

LA DIFFERENCE :

- Le traitement des amortissements : on ne prend en compte les amortissements qu'au dessus de 300.000 euros...

LA CERTITUDE : Même sans les amortissements, le LMNP – SCPELLIER sera une excellente alternative pour vos investissements.

Demander des simulations !