



DISPOSITIF SCELLIER

Pour les seuls investissements réalisés en 2009, vous aurez le choix entre les actuels dispositifs d'amortissements et le nouveau mécanisme de réduction d'impôt (sauf si une promesse de vente ou une promesse synallagmatique de vente est conclue avant le 1^{er} janvier 2009).

COMMENT RÉDUIRE VOS IMPÔTS AVEC LE « SCELLIER »

- Le nouveau régime de réduction d'impôt concerne les contribuables français pour l'acquisition entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement qu'ils s'engagent à louer nu à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans.
- La réduction d'impôt est limitée à l'acquisition d'un seul logement par an.
- L'application du nouveau dispositif est réservée aux logements situés dans les zones A, B1 et B2 retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo ».
- La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 1111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.
- Fiscalement attractif, il permet également de pouvoir louer son bien à un ascendant ou descendant sous réserve que ce dernier n'appartienne pas au foyer fiscal du bailleur.

PLAFOND DE LOYERS DE LA LOI SCELLIER*

Zone A : 21,65 €/m²

Zone B1 : 15,05 €/m²

Zone B2 : 12,31 €/m²

PLAFONDS POUR BÉNÉFICIER EN PLUS DES 30% D'ABATTEMENT SUR LES LOYERS*

Zone A : 17,33 €/m²

Zone B1 : 12,04 €/m²

Zone B2 : 9,85 €/m²

Zone A : Paris, 1^{ère} et 2^{ème} couronne, la Côte d'Azur (littoral Hyères-Menton), le Genevois français.

Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 hab. Grande couronne parisienne, pourtour de la Côte d'Azur : Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, St-Malo, départements d'outremer, Corse et îles.

Zone B2 : Agglomérations de plus de 50 000 hab. Autres zones frontalières ou littorales, limite de l'Île-de-France.

* Grille prévisionnelle et non définitive.

LA RÉFORME DES RÉGIMES ROBIEEN/BORLOO 2009

DISPOSITIF SCELLIER

Exemple



Architectes : B&B Architectes / BDVA - Illustrateur : Hadt & Kozlicki - Illustration due à la libre interprétation de l'artiste. Non contractuelle.

Monsieur et Madame Dupont acquièrent un logement dont le prix de revient est de 300 000 €, il est mis en location en octobre 2009. Ils bénéficieront d'une réduction d'impôt de 75 000 € sur 9 ans soit 8 333 € par an au titre de l'impôt sur le revenu des années 2009 à 2017. S'il est mis en location dans le secteur intermédiaire pendant 15 ans, la réduction est de 111 000 € soit 8 333 € les 9 premières années et 6000€ les 6 suivantes.

VOS AVANTAGES FISCAUX

BASE : La réduction d'impôts est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 €.

TAUX : Le taux de réduction d'impôt est de 25% pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 et à 20% pour les logements acquis ou construits à compter de l'année 2011.

En cas d'option pour le secteur intermédiaire (ancien Borloo), vous pourrez bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 2 % du prix de revient du logement pendant 6 années supplémentaires, soit une réduction d'impôts égale à 37% pour 2009-2010 ou 32% pour 2011-2012.

MODALITÉS D'ÉTALEMENT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

La réduction d'impôts est répartie par parts égales sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement loué ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt des huit années suivantes. Il n'y a pas de prorata temporis à appliquer la première année.

www.logement.bnpparibas.fr

REPORT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

Le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

PLAFOND DE LOYERS ET DE RESSOURCES :

Afin de bénéficier de la poursuite de la réduction d'impôts jusqu'à 6 années supplémentaires, le contribuable devra respecter les plafonds de loyers et de ressources dont les montants pour 2009 sont à paraître.

PLAFONNEMENT

GLOBAL DES NICHES FISCALES :

La nouvelle réduction créée doit être prise en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales. On rappelle que ce plafond est fixé à 25 000 € majoré de 10 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

RENSEIGNEMENTS : **0 810 508 508**

Prix d'un appel local



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**

L'immobilier d'un monde qui change