

Le Scellier toujours avantageux pour les investisseurs

Le dispositif phare de l'investissement locatif a été remanié, mais il reste très intéressant, surtout pour les logements économes en énergie

Le dispositif Scellier, mis en place en 2009, visait à favoriser l'investissement locatif, en offrant une réduction d'impôt de 25 % du prix d'acquisition d'un logement neuf. La réduction est étalée sur 9 ans et calculée sur le montant investi (frais compris), plafonné à 300.000 euros et à une seule opération par an.

« Verdi » depuis le 1^{er} janvier 2011, le dispositif Scellier continuera de séduire les investisseurs immobiliers avec un avantage fiscal conséquent tout en les incitant à préférer des logements plus performants en économie d'énergie et en rendant les loyers encore plus accessibles, tout particulièrement dans la version « sociale » du Scellier.

Une réduction d'impôt plus élevée en « BBC »

Pour les investissements Scellier réalisés en 2011, le taux de la réduction d'impôt est revu à la baisse. Mais, pour les logements construits dans des bâtiments basse consommation (BBC), le taux s'élève encore à 22 % (au lieu de 25 % en 2010), la réduction restant étalée sur 9 ans (soit une économie d'impôt maximum de 7 333 euros par an pendant 9 années pour un investissement de 300 000 euros). La réduction d'impôt est désormais de 13 % pour les logements non BBC.

La norme BBC s'applique à tout logement dont la consommation énergétique est comprise entre 40 et 65 kWh/m²/an. Obtenue par une meilleure isolation/ventilation et des systèmes de chauffage plus élaborés, cette norme BBC sera généralisée à toutes les constructions neuves dès le 1^{er} semestre 2013.

Des loyers plus attractifs

Les plafonds de loyers applicables aux investissements Scellier (logements BBC ou non) réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 ont été abaissés de 14 % à 35 % selon les secteurs (à l'exception de Paris et des communes limitrophes), afin de se rapprocher au plus près des loyers de marché effectivement pratiqués.

Ces plafonds de loyers sont de 16,10 euros/m² charges non comprises en zone A, (Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes, les communes du Genevois français en Haute-Savoie et la bande littorale d'Hyères à Menton sur la Côte d'Azur), de 13 euros en zone B1 (essentiellement les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes à loyers tendus ainsi que les DOM et la Corse), et de 10,60 euros en zone B2 (autres agglomérations de plus de 50 000 habitants). Paris et sa petite couronne, qui composent la nouvelle zone A bis, voient leur plafond de loyers maintenu à 21,70 euros/m², alors que les communes de la zone C, qui n'entrent dans le dispositif Scellier que sur dérogation, proposeront des loyers à 6,10 euros.

Cette baisse quasi globale des plafonds devrait faciliter l'accès au logement des locataires et, de ce fait, permettre aux propriétaires de louer plus facilement leur bien.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

COMEXPOSIUM

Adresse postale :
5, rue de la Tour
75116 Paris
Tel. : 01 42 27 67 44 - Fax. : + 33 (0)1 47 66 78 37
salonimmobilier@comexposium.fr

Les loyers « sociaux » du Scellier intermédiaire

Enfin, la version « sociale » du dispositif Scellier a elle aussi été remaniée. Ce statut est réservé aux investisseurs qui acceptent des loyers minorés d'environ 20 % et dont les locataires disposent de ressources limitées.

Jusqu'ici, l'investisseur disposait d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 37 % du prix d'acquisition sur 15 ans, soit 25 % les 9 premières années puis 2 % par an les six années suivantes. Désormais, ce taux global passe à 32 % pour un logement BBC et à 23 % pour un logement non BBC.

De plus, l'investisseur en Scellier intermédiaire a droit à un abattement de 30 % sur les loyers perçus associé à ce statut, abattement qui est maintenu à son niveau et que le Scellier classique ne propose pas.

Le dispositif Scellier reste donc très avantageux pour les investissements locatifs et les personnes intéressées par ce type d'investissement pourront trouver au Salon National de l'Immobilier tous les interlocuteurs nécessaires à la mise en œuvre de leur projet. Que ce soient les constructeurs immobiliers, les organismes financiers ou encore les notaires, tous les acteurs de l'immobilier se donnent rendez-vous du 31 mars au 3 avril prochain à la Porte de Versailles.

Salon National de l'Immobilier Du 31 mars au 3 avril 2011 De 10h00 à 19h00 Nocturne vendredi 1^{er} avril jusqu'à 21h00 Paris Expo – Porte de Versailles – Hall 5

Le Salon National de l'Immobilier en bref ...

Le Salon National de l'Immobilier fait partie des grands salons spécialisés qui attirent un public très motivé. Le groupe COMEXPOSIUM, son organisateur, décline le concept sur un rythme biannuel avec un égal succès à Toulouse et à Lyon. Un grand nombre de visiteurs vient se renseigner sur les possibilités d'investissement, à égalité avec les particuliers souhaitant acquérir leur résidence principale. Les 5 salons de l'immobilier organisés chaque année par Isabelle et Pacifique ROBINEAU, Commissaires Généraux des salons, attirent près de 110 000 visiteurs et rassemblent 1000 exposants.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

COMEXPOSIUM

Adresse postale :
5, rue de la Tour
75116 Paris
Tel. : 01 42 27 67 44 - Fax. : + 33 (0)1 47 66 78 37
salonimmobilier@comexposium.fr

comexposium
The place to be