

LOI SCCELLIER

La loi SCCELLIER est une loi mise en place par le gouvernement au marché de l'immobilier locatif sous la forme très efficace d'une réduction d'impôt allant de 25 % à 37 % pour un investissement plafonné à 300 000 €.

Choix possibles entre [deux options fiscales](#) :

- **Loi SCCELLIER classique** : engagement à louer le logement pendant une durée de 9 années minimum en respectant le loyer pour le locataire
- **Loi SCCELLIER Social (ou SCCELLIER INTERMEDIAIRE)** : engagement à louer le logement pour une durée de 9 années minimum tout en respectant le loyer et un plafond de ressources pour le locataire. En plus de la réduction d'impôts, bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % sur votre revenu foncier imposable. Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % du prix de revient si vous louez votre logement pendant deux périodes successives de 3 ans au-delà de la période minimale de 9 ans.

	SCCELLIER *	SCCELLIER SOCIAL *	SCCELLIER P.L.S. *
Avantage fiscal	Réduction d'impôts de 25 % du prix de revient du logement (investissement avec un plafond de 300 000 €)	Réduction d'impôt de 25 % à 37 % du prix de revient du logement (investissement avec un plafond de 300 000 €) 30 % d'abattement sur les loyers	Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans Acquisition d'un logement neuf au prix d'achat en TVA à 5.5 %
Durée d'engagement et de location	9 ans (la location doit commencer dans les 12 mois qui suivent son acquisition ou sa date d'achèvement)	9 à 15 ans (la location doit commencer dans les 12 mois qui suivent son acquisition ou sa date d'achèvement)	15 ans (obligation de louer pendant cette durée ou la durée du remboursement du prêt P.L.S.)
Avantages supplémentaires	NON	2 % par an pour une période de location supplémentaire de 3 ans ou 6 ans au-delà des 9 ans minimum	Prêt P.L.S. à taux variable indexé sur le taux du livret A
Réduction d'impôt annuelle maximum	< 8 333 €	< 8 333 €	
Déduction forfaitaire	NON	NON	NON
Déduction des intérêts d'emprunt	OUI	OUI	OUI
Déduction des frais réels	OUI	OUI	OUI
Loyer	Plafonné à environ 90 % du loyer marché	Plafonné à environ 90 % du loyer marché	Plafonné
Plafond de ressources du locataire	NON	OUI	OUI
Possibilité de louer à un ascendant / descendant	OUI si le locataire ne fait pas partie du foyer fiscal	NON	NON

**Informations non contractuelles, transmises à titre indicatif selon les textes en vigueur à ce jour*

1. LOI SCELLIER classique

a. La réduction d'impôt SCELLIER

Est accordée pour l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Cette réduction n'est pas valable au titre de l'acquisition d'un logement pour lequel vous avez conclu une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique avant le 1^{er} janvier 2009.

Cependant, si vous avez signé une vente en **VEFA** (qui ne correspond ni à une promesse d'achat ni à une promesse synallagmatique) avant le 1^{er} janvier 2009 et que vous n'êtes pas encore passés chez le notaire, vous pouvez opter pour le dispositif SCELLIER, sous réserve par ailleurs de respecter les autres conditions.

b. Les conditions de la loi SCELLIER

Vous vous engagez à louer le logement nu pendant minimum 9 ans à titre de résidence principale du locataire.

Le logement dont vous faites l'acquisition doit être situé dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

La liste des communes concernées est répartie en zones : B1 et B2.

Vous devez respecter le plafond du loyer au m² qui est déterminé selon la zone géographique et fixé par décret. Le loyer ne doit donc pas dépasser ce plafond.

	Zone B1 *	Zone B2 *
	Agglomérations >250 000 habitants	Agglomération >50 000 habitants
SCELLIER	15.05 €	12.31 €

(Par mois par m² de surface dite « fiscale », charges non comprises, valeurs pour les baux conclus en 2009)

**Informations non contractuelles, transmises à titre indicatif selon les textes en vigueur à ce jour*

2. LOI SCELLIER social

a. La réduction d'impôt SCELLIER

Si vous choisissez dès le départ de louer le logement dans ce cadre, vous bénéficiez d'avantages fiscaux supplémentaires en respectant certaines conditions. C'est ce qu'on appelle communément : SCELLIER social.

- 25 % du coût d'acquisition pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 et 20% pour les logements acquis et construits à compter de l'année 2011.

Déduction spécifique de 30 % des loyers bruts que vos déclarez (à condition de respecter le fait que le locataire soit une personne autre qu'un ascendant ou un descendant de votre famille).

b. Les conditions de la loi SCELLIER

La liste des communes concernées est répartie en zones : B1 et B2.

Vous devez respecter le plafond du loyer au m² qui est déterminé selon la zone géographique et fixé par décret, et le plafond de ressource du locataire.

	Zone B1 *	Zone B2 *
	Agglomérations >250 000 habitants	Agglomération >50 000 habitants
SCELLIER	12.04 €	9.85 €

*(Par mois par m² de surface dite « fiscale », charges non comprises, valeurs pour les baux conclus en 2009)
Informations non contractuelles, transmises à titre indicatif selon les textes en vigueur à ce jour

c. Plafond de ressources des locataires à respecter

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Zone B1	Zone B2
Personne seule	32 499 € *	29 791 € *
Couple	47 725 € *	43 749 € *
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	57 135 € *	52 374 € *
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	69 146 € *	63 384 € *
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	81 156 € *	74 394 € *
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	91 544 € *	83 916 € *
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème} personne	+ 10 398 € *	+ 9 531 € *

*(Ces plafonds son révisés chaque année au 1^{er} janvier, en fonction de l'évolution annuelle des salaires minimum de croissance.
Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.)
Informations non contractuelles, transmises à titre indicatif selon les textes en vigueur à ce jour

3. LOI SCELLIER P.LS.

a. Les conditions de la loi SCELLIER

Il est nécessaire d'obtenir une décision favorable d'agrément prise par le préfet.
Le dossier de demande de décision favorable d'agrément sert aussi à l'instruction de la convention A.P.L.

La demande de prêt doit être effectuée auprès de l'établissement prêteur dans un délai de 6 mois après la date de la décision favorable.

Le montant du P.L.S. ne peut être inférieur à 50 % du coût de l'opération.
L'investisseur doit contribuer au financement à hauteur des frais annexes au minimum 10 %.

La durée du prêt ne peut être inférieure à 15 ans, ni supérieure à 30 ans.

Le logement doit être loué à titre de résidence principale.

Engagement à respecter les plafonds de loyers fixés par décret :

	Agglomérations > 1000 000 habitants
LOYER PLAFONNE	7.64 € *

*(Par mois par m² de surface dite « fiscale », charges non comprises, valeurs pour les baux conclus en 2009)
Informations non contractuelles, transmises à titre indicatif selon les textes en vigueur à ce jour

b. Plafond de ressources des locataires à respecter

Les montants indiqués ci-dessous sont à comparer avec les **revenus fiscaux de l'année N-2**.

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Zone B2
Personne seule	27 472 € *
Couple	36 686 € *
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	44 118 € *
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	53 258 € *
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	62654 € *
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	70 608 € *
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème} personne	+ 7 877 € *

*(Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier, en fonction de l'évolution annuelle des salaires minimum de croissance.
Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.
Informations non contractuelles, transmises à titre indicatif selon les textes en vigueur à ce jour