

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT NEUF POUR LE LOUER

LE POINT DE VUE FISCAL

En 2012, le dispositif Scellier ne concerne plus que les logements « BBC » - Bâtiments Basse Consommation.

■ LA REDUCTION D'IMPOT SCELLIER :

Le dispositif Scellier permet à l'acquéreur d'un logement neuf destiné à être loué de bénéficier d'une réduction d'impôt.

L'avantage fiscal concerne :

- La construction d'un logement neuf.
- L'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements.
- L'achat à compter du 1^{er} janvier 2009 d'un logement ancien non conforme aux normes de décence (décret 30/01/02) et objet d'une réhabilitation pour mettre au niveau de confort du neuf (arrêté 19/03/03).

Le contribuable doit s'engager à louer le bien nu pendant au minimum 9 ans.

Ce dispositif n'existe que dans les zones où le marché est tendu (*zone C exclue*) et à condition que le bien réponde à des normes de performances énergétiques.

La réduction d'impôt est égale à :

- **14% du coût de l'opération.**

Période de transition : les investisseurs qui ont signé un contrat de réservation avant le 31 décembre 2011, bénéficient de l'ancien taux à 22%, sous condition que la vente soit conclue avant le 31 mars 2012.

Le coût d'opération est pris en compte dans la limite de 300.000 € et d'un prix au m² variant selon la localisation :

- 6 000 €/m² en zone A bis
- 5 000 €/m² en zone A
- 4 000 €/m² en zone B 1
- 3 000 €/m² en zone B 2
- 2 000 €/m² en zone C

L'avantage fiscal doit être étalé par 1/9^{ème} sur 9 ans.

● Plafonds de loyers pour 2012 :

- 21,70 €/m² zone A Bis
- 16,10 €/m² zone A
- 13,00 €/m² zone B1
- 10,60 €/m² zone B2
- 7,50 €/m² zone C (*en principe exclue du dispositif, mais certaines communes peuvent en bénéficier selon arrêté*)

- **Zone A Bis** : Paris, la petite couronne ;
- **Zone A** : Le reste de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois ;
- **Zone B1** : les communes en bordure de l'agglomération parisienne, les agglomérations de plus de 250.000 habitants, le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la corse ;
- **Zone B2** : les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales, le reste de l'Île-de-France ;
- **Zone C** : le reste du territoire.

Scellier Intermédiaire :

La réduction d'impôt peut être prorogée sur deux périodes de 3 ans à hauteur de 4% par période triennale.

Une déduction forfaitaire sur les loyers de 30% complète le dispositif à condition de respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire.

● **Plafonds de loyers pour 2012 :**

- 17,36 €/m² zone A Bis
- 12,88 €/m² zone A
- 10,40 €/m² zone B1
- 8,48 €/m² zone B2
- 4,88 €/m² zone C *(en principe exclue du dispositif, mais certaines communes peuvent en bénéficier selon arrêté)*

● **Plafonds de ressources du locataire pour une entrée dans les lieux en 2011**

Il s'agit du revenu fiscal de référence de l'année N-2 ou N-1 (année précédent celle de la conclusion du bail) si plus favorable.

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Une personne seule	44.793 €	33.272 €	30.500 €	30.294 €
Couple	66.943 €	48.860 €	44.789 €	40.717 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	80.471 €	58.493 €	53.619 €	48.744 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	96.391 €	70.790 €	64.891 €	58.992 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	114.109 €	83.085 €	76.163 €	69.237 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	128.402 €	93.700 €	85.911 €	78.101 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	14.312 €	10.646 €	9.758 €	8.871 €

Droit commun

Micro foncier :

Lorsque le revenu foncier annuel n'excède pas 15.000 €, celui-ci est imposé après avoir pratiqué un abattement forfaitaire de 30%, représentant l'ensemble des charges déductibles. Sinon, le contribuable peut opter pour le régime réel des revenus fonciers et déduire ses charges foncières pour leur montant.

Location en meublé :

Le contribuable est imposé au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux. Le régime fiscal du *micro entreprise* lui permet, si ces recettes n'excèdent pas 32.600 €, de bénéficier d'un abattement au titre des dépenses de 50%.

LA SECURISATION DES LOYERS GRACE A ACTION LOGEMENT

Grâce au **1% Logement**, certains dispositifs permettent de bénéficier d'une meilleure sécurité dans le paiement des loyers :

- **La GRL (garantie des risques locatifs) :** ce dispositif est ouvert aux bailleurs qui souscrivent une assurance impayés locatifs. Les bailleurs bénéficient ainsi d'un mécanisme de dédommagement en cas d'impayés de loyer pendant toute la durée du bail et le locataire en difficulté peut bénéficier d'un accompagnement social.

Pour plus d'informations : APAGL - Tel : 01.42.18.46.46

- **La garantie Loca-Pass® de paiement du loyer et des charges locatives** : celle-ci entre en jeu uniquement si le bailleur est une personne morale et si le logement est conventionné.
Pour en bénéficier, le logement sera loué à un salarié d'une entreprise privée (quel que soit le nombre de salariés), à un jeune de moins de 30 ans en recherche d'un premier emploi ou à un étudiant titulaire d'une bourse de l'Etat.
La garantie est plafonnée à 9 mois d'impayés, sur une durée maximum de 3 ans de location.

- **L'aide Loca-Pass au paiement du dépôt de garantie** : elle peut être consentie à hauteur de 500 € maximum par les organismes du 1% Logement aux salariés et retraités de moins de 5 ans du secteur privé non agricole, aux jeunes de moins de 30 ans en situation de recherche d'emploi, étudiants boursiers, titulaires de CDD ou justifiant de 3 mois d'activité au cours des 6 derniers mois. Le paiement du dépôt de garantie sera effectué par leur intermédiaire en lieu et place du locataire. Il s'agit d'une avance, remboursable sur 36 mois, après un différé de 3 mois.

Pour se rapprocher des organismes collecteurs du 1% Logement (Action Logement) :
66, avenue du Maine 75014 PARIS Tél. : 01.44.85.81.00 Site internet : www.uesl.fr

LE FINANCEMENT DE VOTRE ACQUISITION

Les prêts bancaires offrent de multiples solutions, choisissez celle qui est la mieux adaptée à votre situation (taux fixe ou variable, remboursement modulable ou à palier, durée).

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement locatif, **les prêts « in fine »** peuvent être une solution fiscale permettant de déduire annuellement une part importante des intérêts sur le revenu foncier, le capital étant remboursé au terme de l'emprunt.

- Les prêts sur **Plan ou Compte Epargne Logement** peuvent être mobilisés.
- **Le prêt conventionné** finance jusqu'à 100% de l'opération, sur une durée allant jusqu'à 30 ans.

– FRAIS DE NOTAIRES

Dans le neuf, ils sont réduits, car l'acquéreur n'acquiesce pas de droits d'enregistrement (perçus par l'Etat). Il faudra compter environ 3% de frais de notaire, calculés sur le prix de vente.

Important : Si la commission due à l'agent immobilier figure dans les actes comme étant à la charge de l'acquéreur, pour l'administration fiscale, elle ne sera pas censée majorer le prix de vente. Par conséquent, elle ne sera pas prise en compte pour le calcul des frais de notaire.

L'ADIL 75 répond à toutes vos questions sur le logement sur rendez-vous :
Pour prendre rendez-vous au Siège - 46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 PARIS
ou dans chacune des mairies d'arrondissement
ainsi que pour obtenir tout renseignement téléphonique :
un seul numéro d'appel : 01 42 79 50 50 Sur Internet : adil75.org
Toute l'information en direct
contact@adil75.org pour vos questions