



## LETTRE D'INFORMATION – SEPTEMBRE 2010

### LA LOI SCELLIER ET SON INTÉRÊT ENFIN DÉVOILÉ

#### QUEL ENGAGEMENT ?

##### Achat d'un bien locatif neuf ou rénové

Pour bénéficier des avantages fiscaux, vous devez acheter un bien neuf ou rénové et respecter l'engagement de le louer en tant que résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans ou 15 ans.

#### QUELS AVANTAGES POUR VOUS ?

##### Scellier classique

- Bénéficiaire d'une réduction d'impôt égale à 25% du coût de revient de votre investissement, sur une période de 9 ans, limitée à 75.000€, en contrepartie d'un plafonnement de loyer

##### Scellier social ou intermédiaire

- Bénéficiaire d'une réduction d'impôt égale à 25% du coût de revient de votre investissement, sur une période de 9 ans, puis 12% additionnels sur une période de 6 ans, soit 37% de réduction d'impôt sur 15 ans, limitée à 111.000€
- En plus, vous bénéficiez d'un abattement de 30% sur vos revenus fonciers pendant une période de 15 ans
- En contrepartie, le loyer est plafonné, ainsi que les revenus des locataires

#### L'INTÉRÊT DE LA LOI SCELLIER ENFIN DÉVOILÉ

##### Quelques idées reçues erronées

- La rentabilité faciale (loyer brute / prix d'acquisition) de votre investissement n'est pas très importante, que ce soit 3,5% ou 4%, le calcul du Taux de Rendement Interne ne sera pas modifié significativement,
- Le montant des coûts de gestion, usuellement entre 10 et 12%, n'aura pas non plus une importance significative sur votre rendement,
- Et enfin le plafonnement des revenus de vos locataires en scellier intermédiaire est très élevé pour toute acquisition signée en 2010, c'est la raison pour laquelle les plafonnements de loyers et de revenus seront modifiés dès 2011,

- Paris n'est pas la seule ville en France où il est facile de revendre un bien et où le marché locatif est tendu. Ceci est vrai pour toutes les grandes villes : Toulouse, et Strasbourg par exemple.

### **Ce qu'il faut faire et ne pas faire**

Naturellement, il faut que votre investissement soit bien situé pour pouvoir le revendre le moment venu et le louer facilement.

Et surtout, il faut opter pour une scellier intermédiaire dans une ville où le loyer plafonné est équivalent au loyer de marché. Ceci vous fera bénéficier d'un rendement nettement supérieur à une scellier classique (écart de 3% par an, ce qui est énorme).

En outre, en réalité vous ne revendrez pas votre bien à l'issue d'une période de 9 ans, d'une part car la plus value sera encore taxée (elle n'est plus taxée après une période de détention de 15 ans), et d'autre part, car pour bénéficier de la déduction d'un déficit foncier il vous faudra conserver votre bien 3 années de plus, soit 12 ans, même en scellier classique afin d'éviter tout redressement fiscal.

Les villes où le loyer de marché est équivalent ou proche du loyer social sont par exemple, Toulouse, Angers, Menton, Nice, Massy, Argenteuil, Orléans, Strasbourg.....

En conclusion, la loi scellier n'est pas une réduction d'impôt, mais vous permet d'acquérir un patrimoine immobilier à un coût faible, essentiellement en scellier intermédiaire : le coût sur 20 ans représentera environ 50% de la valeur vénale revalorisée à l'inflation.

Acquérir un appartement où le décalage entre le loyer de marché et le loyer en scellier intermédiaire est important comme à Paris, les villes limitrophes comme Issy-les-Moulineaux ou Charenton, n'a aucun intérêt financier (Taux de Rendement Interne équivalent au coût de la dette soit moins de 4%).

C'est pourquoi un Conseil Indépendant en Gestion de Patrimoine, agréé par l'Autorité des Marchés Financiers est parfois utile !

Contactez nous : 01 43 43 60 66 ou [franck.bleines@consultis-patrimoine.com](mailto:franck.bleines@consultis-patrimoine.com), nous saurons vous conseiller un bon investissement Scellier, et consultez la sélection de nos programmes immobiliers : [www.consultis-patrimoine.com](http://www.consultis-patrimoine.com)

---

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances  
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris  
**NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS**

Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW