

# La Nouvelle Loi Scellier

---

Elle concerne les logements neufs, acquis entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L111-9 du code

Ce dispositif fiscal vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt**, calculée sur le prix de revient de votre bien, pour sa fraction inférieure à 300 000 euros.

## Montant de la réduction d'impôt pour :

- Scellier « **classique** »

**25% du prix de revient** de l'acquisition (20% à compter du 01/01 2011)

## Conditions à remplir pour la **Scellier « Classique »** :

- Engagement de location de 9 ans, sans possibilité de prorogation !
- Investissement en zones 1, 2 ou 3 (actuellement A, B1 et B2),
- Respect de plafonds de loyers (actuellement Robien recentré)
- Possibilité de poursuivre la location après 9 ans en droit commun ou louer à un prix inférieur au marché avec un accord de l'ANAH), bénéficiant ainsi d'un abattement de 30 à 45% sur les loyers.

- Scellier « **intermédiaire** »

**25% du prix de revient** de l'acquisition **pouvant être portés à 31 voire 37%**  
(respectivement 20, 26 et 32% à compter du 01/01 2011)

## Conditions à remplir pour la **Option Scellier « intermédiaire »** :

- Engagement de location de 9 ans avec possibilité de prolongation de 2 X 3 ans,
- Investissement en zones 1, 2 ou 3 (actuellement A, B1 et B2)
- Respect de plafonds de loyers & de ressources de locataires (actuellement Borloo),
- Possibilité de prolonger la location de 2 X 3 ans **avec une réduction d'impôt annuelle de 2% portant la réduction totale à 31 voire 37%.**
- **Abattement de 30% sur les loyers**

## Remarques :

- Location interdite à un membre du foyer fiscal de l'acquéreur, déclaration fiscale du locataire éventuel doit être impérativement indépendante.
- Un seul investissement par an peut bénéficier de la réduction d'impôt.
- Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt du au titre de cette même année, le solde de la réduction d'impôt peut être imputée sur l'IR des années suivantes jusqu'à la 6ème incluse. Priorité est donnée aux plus anciens reports jusqu'aux plus récents et ce avant la réduction d'impôt de l'année N,
- Il est possible d'acquérir en SCI (soumise à l'IR) ou en indivision,
- Il n'est pas possible de démembrer le bien immobilier.

[Cliquez pour visualiser les zones éligibles à la loi Scellier](#)