

Actualités

Posté par :

Publiée le : 23/07/2009 19:40:02

De la loi Scellier à la loi Bouvard, il n'y a qu'un pas à franchir. La loi Scellier crée il y a un peu plus de six mois a fait des « clones ». Très avantageuse fiscalement et facile à comprendre, la loi Scellier s'est dupliquée et a été reproduite sur d'autres mécanismes de défiscalisation.

En effet, on compte aujourd'hui pas moins de trois dispositifs fiscaux plus ou moins proches de l'actuelle loi Scellier. Tout d'abord le statut de loueur en meublé non professionnel qui devient la loi Bouvard et instaure un mécanisme de réduction d'impôt comme la loi Scellier. A cela on peut ajouter la réduction d'impôt dans les DOM-COM avec la loi Jégo, mais aussi le Scellier social qui vient concurrencer la loi Borloo. Désormais le statut LMNP, la loi Girardin et la loi Borloo sont directement menacés de disparition à cause de la loi Scellier.

Pour rentrer un peu plus dans le détail voici un panorama des nouvelles lois de défiscalisation plus ou moins proche de la loi Scellier.

La loi Jégo (ou loi Scellier DOM-COM) : La réduction d'impôt de la loi Scellier version DOM-COM est fixée à 40% du montant d'acquisition pour les logements acquis avant le 31 décembre 2009. Cette réduction d'impôt passera à 35% pour les investissements réalisés entre janvier 2012 et décembre 2013, puis pour les investissements réalisés entre 2014 et 2017 (date de fin du dispositif Scellier dans les DOM-COM), la réduction d'impôt sera toujours fixée à 35% mais avec un engagement de location de 12 ans contre 9 ans pour les investissements réalisés entre 2009 et 2013. A noter qu'il existe aussi une version social du Scellier DOM-COM, qui impose de respecter des plafonds de ressources du locataire ainsi que des plafonds de loyers, mais qui permet en contrepartie de bénéficier d'une réduction d'impôt total de 52% étalée sur 15 ans.

La loi Bouvard (ou loi Scellier LMNP). La loi Bouvard permet à chaque investisseur qui investit dans les résidences avec services pour étudiants, les résidences de tourisme classées, les résidences de santé publique ou encore les résidences pour personnes âgées ou handicapées type EHPAD de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 25% du prix de revient du logement, avec un plafond de 300 000 euros. Au delà du plafond des 300 000 euros il est toujours possible de pratiquer le mécanisme d'amortissement propre au statut LMNP. Cette nouvelle réduction d'impôt s'étalera sur 9 ans de manière linéaire.

Le Scellier social : Si vous investissez en loi Scellier vous pouvez opter pour la version social du dispositif, le Scellier social. Vous bénéficierez alors d'avantages fiscaux supplémentaires. Ces avantages prennent la forme d'une déduction forfaitaire sur les loyers de 30% et d'une prorogation de 6 ans de la réduction d'impôt à raison de 2% par an, soit 12% de réduction d'impôt supplémentaire au total avec l'option « social » de la loi Scellier (soit 37% sur 15 ans). En contrepartie, il faudra vous engager sur 15 ans pour la location.

Source : Diagnostic Expertise