



LA LOI SCELLIER OUTRE-MER

PRINCIPE DU DISPOSITIF « SCELLIER OUTRE-MER » ?

Un amendement a été voté en avril 2009 afin d'étendre **le dispositif Scellier dans les Outre Mers**. Le taux de la réduction d'impôts s'élève alors à **40 %** pour les logements acquis ou construits entre 2009 et 2011 et à 35 % à compter de l'année 2012.

La loi dite « **Scellier Outre-Mer** », va donc créer un outil particulièrement puissant de défiscalisation patrimoniale pour le logement locatif intermédiaire dans le Départements et Régions d'outre-mer (DROM).

QUI PEUT BENEFCIER DE LA LOI SCELLIER OUTREMER ?

Tous les contribuables français qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2017, un **logement neuf** (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi Outre-mer Scellier et de cette réduction d'impôt :

40 % pour les investisseurs de 2009, 2010, 2011

35 % pour les investisseurs de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017

LES LOGEMENTS CONCERNES PAR LA LOI OUTRE-MER SCELLIER

Tous les immeubles neufs, situés dans les départements d'outre-mer, (Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Mayotte) et Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna dont les **caractéristiques thermiques et la performance énergétique** sont conformes aux prescriptions de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

LES OBLIGATIONS DU REGIME SCELLIER OUTRE-MER ?

Dans le cadre de l'aménagement de la loi Scellier pour les Outre mers, la **réduction d'impôt** est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une **durée minimale de 9 ans**.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.

Les loyers ne doivent pas excéder le plafond fixé par décret.

Un seul logement par an accordé et le plafond d'investissement retenu est de **300 000 €**.

LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI SCELLIER OUTREMER

La loi Scellier Outremer permet une réduction d'impôt de 40 % du prix de revient du logement. Avec un plafond de 300 000 € d'investissement et 1 seul logement par an.

Cette réduction d'impôt de 25 % de l'investissement s'étale sur 9 ans de manière linéaire.



Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde de réduction d'impôt peut être imputé sur l'IR des années suivantes (jusqu'à la 6ème année incluse). La priorité est donnée pour le mode de calcul aux plus anciens reports jusqu'aux plus récents et ce avant la réduction d'IR de l'année N.

RAPPEL DES DIFFERENTES OPTIONS SCELLIER

- A) La Loi **SCELLIER** bénéficie uniquement d'une Réduction d'impôts de **25 %**
- B) La Loi **SCELLIER INTERMEDIAIRE** bénéficie d'une Réduction d'impôts possible de **37 %**
- C) La Loi **SCELLIER OUTRE-MER** bénéficie d'une Réduction d'impôts de **40 %**
- D) La Loi **SCELLIER OUTREMER INTERMEDIAIRE** d'une Réduction d'impôts allant jusqu'à **52 %**



Exemples de simulation

Simulation Outre-Mer n°1

Investissement de 100 000 €

C - la réduction est de **40 000 €**
soit **4 444 €/an** durant 9 ans

D - la réduction est de **52 000 €** sur 15 ans (Scellier Social OutreMer)
soit **4 444 €** les 9 premières années et **2 000 €** les 6 suivantes

Simulation Outre-Mer n°2

Investissement de 200 000 €

C - la réduction est de **80 000 €**
soit **8 888 €/an** durant 9 ans

D - la réduction est de **74 000 €** sur 15 ans (Scellier Social OutreMer)
soit **8 888 €** les 9 premières années et **4 000 €** les 6 suivantes

Simulation Outre-Mer n°3

Investissement de 300 000 €

C - la réduction est de **120 000 €**
soit **13 333 €/an** durant 9 ans

D - la réduction est de **156 000 €** sur 15 ans (Scellier Social Outremer)
soit **13 333 €** les 9 premières années et **6 000 €** les 6 suivantes



LES PLAFONDS DE LOYERS 2009 DE LA LOI SCELLIER OUTRE-MER

	Plafonds de loyers mensuel en €/m ² Zone B1
Loi Scellier Outre-mer	15.05
Loi Scellier Outre-mer Intermédiaire	12.04

LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES 2009

Uniquement pour le régime du Scellier Outremer intermédiaire.

	Plafonds de ressources des locataires en € Zone B1
Personne seule	32 499
Couple	47 725
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	57 135
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	69 146
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	84 156
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	91 544
Majoration pour personne à charge complémentaire	10 398

LA LOI SCELLIER OUTREMER APRES 9 ANS ?

Dans le cadre du Dispositif « **Scellier Outremer** », à l'issue des 9 ans, vous pouvez continuer à louer votre logement, mais vous entrez dans le régime de droit commun et vous ne bénéficiez plus de réductions d'impôts.

Dans le cadre de la loi « **Scellier Outremer Intermédiaire** », en vous engageant de nouveau auprès de l'administration fiscale par période de 3 ans (maximum 6 ans), vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire égale à 2 % du prix de revient du logement par an. Soit 52 % sur 15 ans.

LE MONTANT TOTAL DE REDUCTION D'IMPOT peut donc atteindre 156 000 € sur 15 ans pour un investissement de 300 000 €.

**Comment Défisicaliser
avec la loi Scellier ?**
cliquez ici

Loi Scellier Outremer

40 % de réduction du prix de revient
SANS possibilité de prorogation !!!!

Engagement de louer l'appartement durant 9 ans.

L'investissement en Zone B1.

Respect **des plafonds de loyers** 15.05 €/mois/m²

Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, mais
SANS les 2%/an de réductions.

Avis de l'expert

LES AVANTAGES :

- * Aucuns Plafonds de ressources des Locataires
- * Loyers plus importants et Bonne Rentabilité.
- * Possibilité de louer aux Ascendants

LES INCONVENIENTS :

- * Pas d'abattement des 30 % sur les Loyers
- * Impossibilité de bénéficier après les 9 ans de réductions supplémentaires.

Loi Scellier Outremer Intermédiaire

Jusqu'à 52 % de réduction du prix de revient
AVEC possibilité de prorogation !!!!

Engagement de louer l'appartement durant 9 ans.

L'investissement en Zone B1.

Respect **des plafonds de loyers** 12.04 €/mois/m²
Respect **des Ressources des locataires.**

Possibilité de poursuivre la location après 9 ans, mais
AVEC les 2%/an de réductions.

Avis de l'expert

LES AVANTAGES :

- * Possibilité de prolonger de 2 x 3 ans la promesse de location après les 9 ans. A raison de 2 % par an, cela fait 12 % de réductions d'impôts possibles en plus.
- * 30 % d'abattements sur les loyers.

LES INCONVENIENTS :

- * Revenus Fonciers moindre, car les Plafonds de Loyers sont inférieurs.
- * Plafonds de ressources des locataires.
- * Impossibilité de louer aux Ascendants Descendants

