

ENFIN DE BONNES NOUVELLES POUR INVESTIR !

LE DISPOSITIF SCCELLIER Une mesure exceptionnelle en faveur de l'immobilier locatif neuf

Tout contribuable qui acquiert un logement neuf ou en l'état de futur d'achèvement en 2009 bénéficie d'une réduction d'impôts de 25% à 37% selon option, du montant de son investissement (dans la limite de 300 000 €) à condition qu'il s'engage à le louer nu à usage de résidence principale pendant une durée de 9 ans minimum.

Les 2 options

Respecter les plafonds de loyer du dispositif Robien :

- Réduction de 25% de l'investissement répartie sur 9 ans à raison de 1/9^{ème} par an à compter de l'achèvement du logement

Respecter les conditions de location du dispositif Borloo social :

(plafond de loyer + plafond de ressources du locataire)

- Abbatement de 30% sur les loyers encaissés
- Réduction de 25% de l'investissement sur 9 ans
- Réduction de 2% de l'investissement chaque année sur deux fois 3 ans soit au maximum sur 15 ans 37%

Les conditions

L'investisseur s'engage à louer le logement nu à titre de résidence principale pour le locataire pendant 9 ans minimum en respectant un loyer de plafond, selon la zone géographique où se situe le logement.

Exemples d'investissements (Calcul simplifié ne donnant que la réduction d'impôt)

EVRY (91) - I131

Appartement de 3 pièces de 66,45 m² avec un parking extérieur et un parking en sous-sol, pour un prêt total de 199000 € à 4,45% sur 20 ans. (Hors frais de notaire et frais de dossier).

Loyer mensuel garanti de 855€, soit 748€ versé à l'acquéreur

Mensualité du prêt	1.297 €
Loyer mensuel perçu (Hors charges)	748 €
Economie d'impôts mensuelle	461 €
Effort d'épargne mensuelle	88 €

Exemple de financement établi. Taux nominal à 4,45% sur 20 ans et 0,4% d'assurance.

GEX (01) - E124

Appartement de 2 pièces de 44,2 m² avec un parking, pour un prêt total de 174000 € à 4,45% sur 20 ans. (Hors frais de notaire et frais de dossier).

Loyer mensuel garanti de 640 €, soit 560 € versé à l'acquéreur

Mensualité du prêt	1 134 €
Loyer mensuel perçu (Hors charges)	560 €
Economie d'impôts mensuelle	403 €
Effort d'épargne mensuelle	171 €

Exemple de financement établi. Taux nominal à 4,45% sur 20 ans et 0,4% d'assurance.

• LOI SCCELLIER :
- 25% EN RÉDUCTION
D'IMPÔTS*
sur les 9 premières années

• LOI SCCELLIER SOCIAL :
- 12% EN RÉDUCTION
D'IMPÔTS*
sur les 6 années suivantes

soit jusqu'à
37% en réduction
d'impôts sur 15 ans

La plus forte incitation fiscale depuis les différents dispositifs : Méhaignerie, Quilès, Périssol, Besson, Robien, Borloo.

Un avantage fiscal sans précédent pour tout contribuable

01 55 20 32 32

www.ogic.fr

OGIC