

les Principes de la Loi SCELLIER

C'est la loi de finances rectificative 2009 qui, par son article 31, a créé l'**article 199 septuies du Code Général des Impôts**. Cet article crée le **dispositif SCELLIER ou loi SCELLIER**. Le **dispositif SCELLIER** a définitivement pris la suite des lois **ROBIEN** et **BORLOO** depuis le 1er janvier 2010.

Quels sont les principes de la loi SCELLIER ?

La loi SCELLIER permet à chaque contribuable investissant dans un bien déterminé, de déduire de son impôt **22% de son investissement** à concurrence d'un investissement de 300.000 €. La loi SCELLIER s'applique pour les biens :

- acquis neuf ou en VEFA entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
- que le contribuable fait construire et dont la demande de permis de construire est déposée entre les mêmes dates ;
- non affecté à l'habitation et que le contribuable transforme en logement entre les mêmes dates ;- les logements indécents et qui font l'objet de travaux de réhabilitation entre les mêmes dates.
- **et à condition que le bien réponde aux normes dites BBC. A défaut, la réduction d'impôt sera de 13%**

Tous ces biens peuvent donc bénéficier du **régime SCELLIER**.

La Loi Girardin

Remplaçante de la loi Paul, la loi Girardin a été promulguée le 21 juillet 2003 dans le cadre de la loi N°2003-660 de programme pour l'Outre-mer. L'article 20 de la loi GIRARDIN a modifié l'article 199 undecies A du Code Général des Impôts relatif aux investissements réalisés par les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui investissent dans les départements et territoires d'outre-mer. La réduction d'impôt résultante de la loi Girardin est soumise au plafonnement spécifique des investissements Girardin ainsi qu'au plafonnement global des niches fiscales : Pour les investissements réalisés depuis le 1er janvier 2009, l'ensemble des réductions liées aux investissements outre-mer (dont GIRARDIN) est plafonné à 40 000 € ou, sur option du contribuable, à 15 % du revenu imposable. Ce plafond concerne aussi bien les investissements dans le logement que ceux réalisés dans le cadre d'une entreprise.

L'avantage fiscal retiré du dispositif GIRARDIN est pris en compte dans le plafonnement global des niches fiscales. Pour l'année 2010, le montant global des avantages fiscaux est limité à 20 000 € majorés de 8 % du revenu imposable. Ce plafond s'élevait à 25 000 € majorés de 10 % du revenu imposable pour les investissements engagés en 2009. Dans tous les cas de figure, l'excédent n'est pas reporté en cas de dépassement.

La Loi Malraux

Origine de la loi Malraux Afin de préserver le patrimoine immobilier ancien dans les centres villes, et ainsi les faire revivre, André MALRAUX , ministre de la culture a promulgué cette loi en 1962. Elle a depuis, subi des adaptations et évolutions dont la plus récente est en 2009.

Principes de la loi

Le principe de la la Loi Malraux est très simple. Vous faites l'acquisition d'un bien immobilier ancien. Vous effectuez des travaux éligibles au dispositif de la Loi Malraux. En contrepartie, vous pouvez réduire votre impôt de 30% à 40% du montant de ces travaux dits Malraux. Pour être éligible au dispositif Malraux, le bien objet de l'investissement Malraux, doit répondre à certaines conditions : se situer dans une zone protégée : secteur sauvegardé ou ZPPAUP ; être réalisé sous la supervision et le contrôle des Architectes des Bâtiments de France. Ces architectes sont essentiels dans le projet d'investissement Malraux : c'est eux qui permettent le montage technique et financier des dossiers de restauration et s'assurent de la bonne réalisation des travaux selon les règles de l'art.