



Exemple* :

Un appartement T1 à notre résidence St François à Evreux :
Appartement 32 m² avec 21 m² de jardin

- Prix de revient frais de notaire et garantie inclus : 83 580 €
- **Economie d'impôt** Loi Scellier sur 9 ans 25 % : 20 895 € soit **2 322 € par an**
- Loyer mensuel : 360 €
- **Effort d'épargne** mensuel moyen sur les neuf premières années : **50 €**

- Demandez *une simulation gratuite* à nos conseillers

* Simulation non contractuelle et conditions à voir avec nos conseillers

**GROUPE JOUBEAUX
IMMOBILIER**

02 32 21 21 73

23, rue St Geneviève - VERNON

**SIMULATION
GRATUITE**

**GROUPE JOUBEAUX
IMMOBILIER**

Plus de 60 ans
d'expérience

**INFORMATIONS
SPÉCIAL LOI SCELLIER**

PROFITEZ
du NOUVEAU DISPOSITIF FISCAL
en vigueur depuis le
1er Janvier 2009

**SIMULATION
GRATUITE**

Contactez nos conseillers au

02 32 21 21 73

www.joubeaux-immobilier.com - e-mail : contact@joubeaux-immobilier.com

Principe de la Loi Scellier

Afin de relancer le marché de l'immobilier neuf, la construction, et d'une manière plus générale le bâtiment, le gouvernement et le parlement ont voté, dans la loi de finances rectificative pour 2008, un nouveau dispositif destiné à remplacer les régimes Robien et Borloo.

Ce dispositif en faveur de l'investissement locatif immobilier neuf s'applique désormais aux logements acquis à partir du 1er janvier 2009. La réduction d'impôt est réservée aux investisseurs qui réalisent un investissement dans le secteur du logement neuf et destiné à la location principale du locataire.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu pendant neuf ans. La location doit être destinée à l'usage d'habitation principale du locataire.

REDUCTION D'IMPOT

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, pour un maximum de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt est de **25 % soit jusqu'à 75 000 € maximum**.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième.

Lorsque pour une année, la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation **d'un seul logement**.

Les déficits fonciers éventuellement obtenus (déductions des intérêts d'emprunt et des charges locatives) sont imputables sur les revenus imposables à concurrence de 10 700 € par an. Le surplus est déductible des seuls revenus fonciers des dix années suivantes.

Si le contribuable respecte les plafonds Borloo (plafonds de loyers et plafonds de ressources), l'investisseur bénéficie de l'abattement sur les loyers de 30 %. Lorsque le logement reste loué, à l'issue des 9 ans, le contribuable peut prolonger 3 ans, renouvelable une fois. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle devient égale à 2 % du prix de revient du logement. La réduction globale (avec les plafonds Borloo) est donc de 25 % + 12 %, soit 37 % du coût d'investissement du logement.

OBLIGATIONS A RESPECTER

L'investisseur doit s'engager à ce que le loyer au m² mensuel n'excède pas, durant toute la durée de l'engagement de location, un plafond de loyer réactualisé tous les ans (plafonds Robien et Borloo).

La réduction d'impôt est accordée aux investissements situés dans des zones géographiques où la demande de logements est supérieure à l'offre (classement des communes par zones par arrêté ministériel, correspondant aux zones A, B1 et B2).*

* Ce dispositif ne concerne pas Vernon qui est en zone C

Investissez dans nos programmes neufs à Evreux bénéficiant du dispositif fiscal Scellier



RÉSIDENCE ST FRANÇOIS À EVREUX 11 MAISONS ET 4 APPARTEMENTS

Exemple* :

Une maison Résidence Saint François à Evreux
Maison 105.00 m² avec 80 m² de jardin

- Prix de revient frais de notaire et de garantie inclus : 273 000 €
- **Economie d'impôt** Loi Scellier sur 9 ans 25 % : 68 250 € soit **7 583 € par an**
- Loyer mensuel : 950 €
- **Effort d'épargne** mensuel moyen sur les neuf premières années : **377 €**

Demandez **une simulation gratuite** à nos conseillers

* Simulation non contractuelle et conditions à voir avec nos conseillers