

ORGANISATION – DEVELOPPEMENT - TRANSMISSION

EDITO



Excellence Patrimoine est une société de conseil en organisation patrimoniale.

Notre mission principale est de vous conseiller en toute objectivité afin d'optimiser l'organisation, le développement et la transmission de vos actifs professionnels et privés.

Nous nous engageons à être présents à vos côtés dans toutes vos étapes patrimoniales.

Ce qui fait notre différence, c'est notre double expertise, tant sur le patrimoine professionnel que sur le patrimoine privé.

C'est cette double compétence que nous souhaitons mettre tous les jours au service de votre patrimoine.

EXCELLENCE PATRIMOINE

27 Avenue de l'Opéra
75 001 PARIS
Tél : 01 70 38 54 30
Fax : 01 70 38 51 51

www.excellencepatrimoine.fr

Le dispositif SCCELLIER : la nouvelle donne

Depuis le 1^{er} Janvier 2011, seuls les logements à faible consommation énergétique permettent de bénéficier d'une fiscalité optimale.



Malgré les retouches apportées par la loi de Finances pour 2011, la réduction d'impôt SCCELLIER n'en reste pas moins un dispositif incontournable pour les contribuables désireux d'investir dans l'immobilier locatif. Coup de projecteur sur un dispositif qui a suscité l'acquisition de près de 70 000 logements en 2010.

L'influence de la performance énergétique du logement

Concrètement, cette réduction d'impôt est répartie sur neuf ans et calculée en fonction du prix d'achat ou de réhabilitation du logement dans la limite de 300 000 €. Une réduction d'impôt dont le propriétaire pourra bénéficier s'il s'engage à le louer non meublé, à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 9 ans. Fixé initialement à 25%, le taux de la réduction d'impôt SCCELLIER a été abaissé à 13% par la loi de finances pour 2011. Mais si le logement respecte certaines conditions de performance énergétique, le taux de la réduction d'impôt est porté à 22%.



Les conditions de localisation et de loyer



Pour être éligible au dispositif « Scellier », le logement doit respecter plusieurs conditions. D'une part, il doit être situé dans des communes classées dans des zones géographiques caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande (*zones A bis, A, B1 et B2*). La ville de Paris et les communes de sa proche périphérie composant la nouvelle zone A bis. D'autre part, le bailleur doit s'engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à des plafonds déterminés en fonction du lieu où est situé le logement.

NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE

SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR78493333389

Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.oriass.fr

Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex ;

NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR

Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB



Le Scellier intermédiaire

Autre versant du dispositif, le Scellier dit « intermédiaire » permet notamment de bénéficier d'une réduction spécifique de 30% sur les revenus fonciers et d'un complément de réduction d'impôt après la période de 9 ans (5% par période triennale pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} Janvier 2011) si le contribuable accepte de continuer à louer le bien en respectant des plafonds de loyers plus restrictifs et sous certaines conditions de revenus du locataire.

Remarque : Le non-respect de l'engagement de location ou la cession du logement dans le délai de 9 ans remettent en cause le bénéfice de la réduction d'impôt.

Dispositif SCELLIER : plafonds des loyers pour 2011

Plafond de loyers pour 2011 en €/m2/mois	Zones			
	A bis	A	B1	B2
Secteur libre	21,70 €	16,10 €	13 €	10,60 €
Secteur intermédiaire	17,36 €	12,88 €	10,40 €	8,48 €



Le régime fiscal du dispositif SCELLIER ne doit pas faire oublier les fondamentaux d'un bon investissement immobilier : **la sélection stricte et avisée de l'acquisition.**

EXCELLENCE PATRIMOINE s'y engage et reste inflexible quant à l'emplacement des programmes commercialisés, le prix du bien, le marché locatif du lieu d'investissement, la qualité et la solidité du promoteur.

Le seul avantage fiscal ne doit jamais être la seule motivation d'achat.

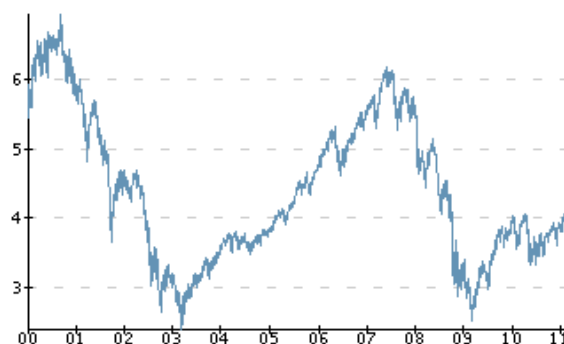
Après une analyse détaillée de votre situation patrimoniale, les consultants d'EXCELLENCE PATRIMOINE vous accompagnent dans la réalisation de votre projet immobilier Scellier, notamment dans la recherche du bien et le plan de financement.



LE BAROMETRE DES MARCHES

INDICES	VALEUR au 18/03/2011	% depuis le 01/01/2011
CAC 40	3 811	+0,17%
DOW JONES	11 885	+2,66%
NIKKEI	9 206	-9,99%
EURO/ DOLLAR	1,4145	+4,84%
EURO/ YEN	114	+2,74%
Euribor 3 mois	1,17%	+15,84%
OAT 10 Ans	3,53%	+5,06%
Pétrole (Brent)	114 \$	+22,43%

Evolution du CAC 40 depuis le 1^{er} Janvier 2000



NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE

SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR7849333389

Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.oriass.fr

Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex ;

NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR

Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB