



INVESTIR EN LOI SCCELLIER (LOGEMENT LABELLISÉ BBC 2005)

Présentation du dispositif fiscal

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine respectueux de l'environnement tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt. Depuis le 1er janvier 2009, le dispositif "Scellier" labellisé BBC 2005 vous permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'une réduction d'impôt répartie sur 9 ans.

Dispositif fiscal

Réduction d'impôt

La réduction se calcule sur le prix d'achat du logement auquel viennent s'ajouter certains frais liés à l'acquisition. Une seule acquisition par an est éligible à la réduction dans la limite de 300 000 €. Mais la souscription de parts de SCPI peut toutefois se cumuler à l'achat d'un logement en direct.

Le taux applicable varie en fonction de l'année de réalisation de l'investissement :

- 22 % en 2011 (25 % en 2010),
- 18 % en 2012 (année de fin du dispositif).

La réduction d'impôt s'étale sur 9 ans et s'impute par parts égales à compter de l'année d'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure.

A noter, si l'impôt sur le revenu du contribuable est insuffisant pour absorber la totalité de la réduction d'impôt, la fraction non utilisée reste imputable sur l'impôt des 6 années suivantes.

Plafonnement global des niches fiscales

L'avantage fiscal retiré de ce dispositif est pris en compte dans le plafonnement global des niches fiscales. Chaque année, le montant global des avantages fiscaux est limité à 18 000 € majorés de 6 % du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter de 2011 (20 000 € majorés de 8 % en 2010).

L'excédent n'est pas reporté en cas de dépassement.

Revenus fonciers

Dans le cadre du dispositif Scellier, les revenus fonciers peuvent être imposés au régime :

- micro foncier et bénéficiaire ainsi d'un abattement de 30 % (à condition de respecter les modalités),
- foncier ordinaire et déclarer les charges et travaux déductibles pouvant générer un déficit imputable sur votre revenu global à hauteur de 10 700 €.

Conditions à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt

Le logement

Le logement doit être loué nu pendant 9 ans minimum à un locataire qui l'occupe à titre de résidence principale. Il doit se situer dans une commune des zones A, A bis, B1 et B2 (ou en zone C sur agrément spécifique) et être labellisé BBC 2005.

Le label BBC 2005

Le label Bâtiment Basse Consommation énergétique BBC 2005 implique que la consommation d'énergie nécessaire au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à la production d'eau chaude sanitaire et à l'éclairage des locaux soit inférieure à 50 kWh/m²/an. Toutefois, un coefficient est appliqué pour tenir compte de la situation géographique et de l'altitude du logement.

Le loyer

Le dispositif Scellier implique le respect de plafonds de loyer, fixés par mètre carré et qui varient selon la localisation géographique du logement, soit pour 2011 : 21,70 € en zone A bis ; 16,10 € en zone A ; 13,00 € en zone B1 ; 10,60 € en zone B2 ; 6,10 € en zone C.