



## le dispositif "Scellier"<sup>(1)</sup>



### COMMENT RÉDUIRE VOS IMPÔTS AVEC LE DISPOSITIF "SCELLIER"<sup>(1)</sup> ?

La réduction d'impôt Scellier concerne les contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France qui acquièrent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement qu'ils s'engagent à louer nu à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

L'avantage fiscal est limité à l'acquisition d'un seul logement au titre d'une même année d'imposition.

Fiscalement attractif, il permet également de pouvoir louer son bien à un ascendant ou descendant sous réserve que ce dernier n'appartienne pas au foyer fiscal du bailleur. Il en va cependant différemment si l'investisseur souhaite bénéficier des avantages complémentaires prévus dans le cadre du Scellier intermédiaire (soumis à des conditions de loyers plus restrictives pour des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources).

Le taux de la réduction d'impôt est majoré pour les bâtiments répondant à la norme BBC 2005 (Bâtiment Basse Consommation) :

	Logement acquis au sein d'un bâtiment BBC ou construit en 2011	Logement acquis au sein d'un bâtiment BBC ou construit en 2012
BBC 2005	22 %	18 %
Non BBC	13 %	9 %

L'application du dispositif est réservée aux logements situés dans les zones A, A Bis, B1, B2 et C<sup>2</sup>.

Une réduction complémentaire et une déduction spécifique de 30% sont susceptibles d'être accordées dans le cadre du Scellier intermédiaire.

<sup>1</sup> Dispositif Scellier prévu à l'article 199 septuagies du CGI.

<sup>2</sup> V. annexe relative au classement des villes par zones.

## Investissements réalisés en 2011 (plafonds de loyers mensuels en m²)

Les loyers ne doivent pas excéder les montants suivants :

	Scellier (secteur libre)	Scellier intermédiaire
<b>Zone A bis</b>	21,70 €	17,36 €
<b>Zone A</b>	16,10 €	12,88 €
<b>Zone B1</b>	13,00 €	10,40 €
<b>Zone B2</b>	10,60 €	8,48 €
<b>Zone C</b>	6,10 €	4,88 €

**Nota :** la zone A bis comprend Paris et certaines communes proches.

### VOS AVANTAGES FISCAUX

- **Base :** La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de 300 000 € TTC.
- **Modalités d'étalement de l'avantage fiscal :** L'avantage fiscal est réparti par parts égales sur neuf années. Il est accordé au titre de l'année d'achèvement du logement loué ou de son acquisition, si cette dernière est postérieure, et imputée sur l'impôt dû, au titre de cette même année puis sur l'impôt des huit années suivantes.

Monsieur et Madame DUPONT acquièrent en 2011 un logement dans un bâtiment répondant à la norme BBC 2005 au prix de 300 000 € TTC, il est mis en location en octobre 2011. Ils bénéficieront d'un avantage fiscal reporté de **66 000 € sur 9 ans soit 7 333 € par an.**

- **Report de la réduction d'impôt :** Le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que le logement soit maintenu à la location pendant lesdites années.
- **Plafonnement global des niches fiscales :** L'avantage fiscal doit être pris en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

BNP Paribas Immobilier Résidentiel Transaction et Conseil - SAS au capital de 2.840.000 € - RCS NANTERRE B 429 167 075 - Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux Cedex - Carte Transaction T10924 délivrée par la Préfecture de Police de Paris - Garantie financière : CGI Assurances - 89, rue de la Boétie 75008 Paris - N° TVA intracommunautaire FR 61429167075. Ni la responsabilité du promoteur ni celle du commercialisateur ne pourront être mises en cause en cas de remise en cause du bénéfice et /ou en cas de perte du bénéfice de l'avantage fiscal objet du présent document ni en cas de non location dans les délais prévus aux dispositifs fiscaux. Ni le promoteur ni le commercialisateur ne sont chargés de la mise en location des biens. Document établi à titre d'informations et n'engageant pas la responsabilité de BNP Paribas Immobilier Résidentiel Transaction et Conseil. Les chiffres et les exemples retenus concernent l'année 2011 - Document non contractuel - 03/11 - [ibiza](http://www.ibiza.com) [www.ibizacom.com](http://www.ibizacom.com)

Prix d'un appel local  
**0810 508 508**  
[www.logement.bnpparibas.fr](http://www.logement.bnpparibas.fr)



**BNP PARIBAS  
IMMOBILIER**

L'immobilier d'un monde qui change