

Principe de la loi Scellier BBC 2012

La **loi Scellier BBC 2012 (Bâtiment Basse Consommation)** accorde aux particuliers qui investissent en 2012 dans un logement neuf BBC destiné à la location pendant une durée minimum de 9 ans, une forte **réduction d'impôt** sur le Revenu (*IR*) pendant la période de location 9, 12 ou 15 ans.

Conditions à respecter :

1. Acquérir un logement neuf BBC entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012.
2. Destiner le logement à la location pendant une durée minimale de 9 ans (9, 12 ou 15 ans avec le dispositif loi Scellier BBC intermédiaire).
3. Le logement doit constituer la résidence principale du locataire.
4. Le logement doit être loué nu.
5. Respecter les plafonds de loyers en fonction de la zone géographique (et plafonds de ressources avec le dispositif loi Scellier BBC Intermédiaire).

Deux mécanismes sont envisageables avec la loi Scellier BBC 2012:

1. La loi Scellier BBC Classique:

Durée du mécanisme: 9 ans ferme

Conditions: Plafonds de loyer BBC Classique

Défiscalisation:

- De la 1^{ère} à la 9^{ième} année : $13\% / 9 = 1,44\%$ du montant de l'investissement en réduction d'impôt par an.

Soit jusqu'à **4 333 €/an** d'économie d'impôts sur le revenu pendant 9 ans.

2. La Loi Scellier BBC Intermédiaire:

Durée du mécanisme: 9 ans, 12 ou 15 ans.

Condition 1 : Plafonds de loyers BBC Intermédiaire

Condition 2 : Plafonds de ressources des locataires

Défiscalisation:

- De la 1^{ière} à la 9^{ième} année : $13\% / 9 = 1,44\%$ du montant de l'investissement en réduction d'impôt par an.
- De la 10^{ième} à la 15^{ième} année : $8\% / 6 = 1,33\%$ du montant de l'investissement en réduction d'impôt par an.

Soit jusqu'à **4 333 €/an** d'économie d'impôts sur le revenu pendant 9 ans puis **4 000 €/an** les 6 années suivantes.

Pourquoi investir avec la Loi Scellier BBC en 2012 :

- Réduire ses impôts.
- Se constituer un patrimoine immobilier important grâce aux loyers et économies d'impôts.
- Percevoir des revenus complémentaires à la retraite.
- Bénéficier d'une fiscalité avantageuse sur les loyers (revenus fonciers) et d'une forte réduction d'impôt sur les revenus tout au long du mécanisme.

Tableau récapitulatif Loi Scellier BBC:

| | Loi Scellier BBC Classique | Loi Scellier BBC Intermédiaire |
|---|---|---|
| De 1 à 9 ans % du montant de l'investissement en réduction d'impôt | 13% du prix de l'investissement (maximum de 300 000 €), soit 1,44%/ an. | 13% du prix de l'investissement (maximum de 300 000 €), soit 1,44%/ an. |
| De 9 à 15 ans % du montant de l'investissement en réduction d'impôt | | 8% du montant de l'investissement sur 6 ans, soit 1,33%/ an. |
| Montant maximum de réduction d'impôt annuelle | jusqu'à 4 333 € | jusqu'à 4 333 € pendant 9 ans et jusqu'à 4 000 € de 9 à 15 ans |
| Durée d'engagement et de location | 9 ans | 9, 12 ou 15 ans |
| Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers | | Abattement de 30% des loyers perçus |
| Plafond de ressources du locataire | NON | OUI |
| Possibilité de louer à un ascendant / descendant | OUI, si le locataire ne fait pas partie de votre foyer fiscal | NON |

Plafonds loi Scellier BBC

1. Plafonds de loyer loi Scellier bbc 2012 en fonction de la zone géographique (Abis, A, B1 et B2)

Tableau : plafonds de loyer loi Scellier BBC:

| | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|---|------------|--------|---------|---------|--------|
| Loi Scellier BBC 2011 Classique en €/m ² | 21.70 | 16.10 | 13.00 | 10.60 | 6.10 |
| Loi Scellier BBC 2011 Intermédiaire en €/m ² | 17.30 | 12.90 | 9.90 | 8.50 | 4.90 |

Calcul du plafond de loyer du logement en loi Scellier BBC :

Surface habitable + ½ annexes (cave, balcon, terrasse, hors parking dans la limite de 8 m²)

2. Plafonds de ressources du locataire uniquement dans le cadre de la loi Scellier BBC Intermédiaire

Tableau Plafonds de ressources loi Scellier BBC intermédiaire :

Plafonds de ressources des locataires

| | Zone A | Zone B1 | Zone B2 |
|--|--------|---------|---------|
| | | | |

| | | | |
|---|---------|--------|--------|
| Personne seule | 44 306 | 32 910 | 30 168 |
| Couple | 66 215 | 48 328 | 44 302 |
| Personne seule ou couple + 1 enfant à charge | 79 595 | 57 857 | 53 036 |
| Personne seule ou couple + 2 enfants à charge | 95 342 | 70 020 | 64 185 |
| Personne seule ou couple + 3 enfants à charge | 112 867 | 82 181 | 75 334 |
| Personne seule ou couple + 4 enfants à charge | 127 005 | 92 700 | 84 976 |
| Majoration pour personne à charge complémentaire | 14 156 | 10 530 | 9 652 |