



DEFISCALISATION IMMOBILIERE LES NOUVELLES REGLES EN 2011

✓ Enjeu

Dans le cadre de la réduction du déficit budgétaire, plus de vingt niches fiscales ont été rabotées de 10%. Le plafond global des niches fiscales a été ramené de 20.000 euros et 6% du revenu imposable à **18.000 euros et 6% du revenu imposable**. Voici un focus sur 3 investissements immobiliers impactés par ces changements.

✓ Loi Scellier

Le taux de réduction d'impôt appliqué au prix de revient dans le cadre de l'acquisition de logements neufs a été réduit tant pour les constructions classiques que celles bénéficiant du **label BBC** (Bâtiments Basse Consommation) :

	Scellier classique		Scellier Intermédiaire	
	2011	2012	2011	2012
Taux de réduction d'impôt en :	2011	2012	2011	2012
Logement non BBC	13%	9%	13% + 2*5%	9% + 2*5%
Logement BBC	22%	18%	22% + 2*5%	18% + 2*5%

A noter : création de la **zone A bis** qui correspond à Paris et certaines communes de la petite couronne au plafond de loyer au m² le plus élevé.

✓ Location meublée non professionnelle (loi Censi Bouvard)

Cet investissement peut avoir pour objet l'acquisition d'un logement en résidence avec services pour étudiants, en résidence de tourisme classée et en résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées (EHPAD). L'acquéreur doit s'engager à louer le logement meublé pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence. Il offre la possibilité de récupérer la TVA. Le taux de réduction d'impôt est désormais le suivant :

Taux de réduction d'impôt pour :	2011	2012
Logement BBC ou non	18%	18%

✓ Loi Malraux

Destinée à favoriser la rénovation d'immeubles anciens, la réduction d'impôt accordée varie selon que le bien se situe en secteur sauvegardé ou en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). L'assiette est le montant des dépenses pour travaux réalisés chaque année, dans la limite annuelle de 100.000 €, sur une durée maximale de 4 ans. Les taux de réduction d'impôt, diminués de 10%, sont désormais les suivants :

Taux de réduction d'impôt :	Depuis 2011
Secteur protégé	27%
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager	36%



L'acquisition de la nue-propriété d'un bien avec un bailleur social en usufruitier n'a pas subi de changement. Les taux d'intérêts d'emprunt devenant plus élevés, il faut saisir les opportunités. Les offres en BBC ne manquent pas !