



## SCPI SCELLIER BBC

### ✓ Enjeu

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) dites « Scellier BBC » investissent les fonds collectés auprès des particuliers dans les **logements neufs existants ou en VEFA** (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) répondant à la norme **Bâtiment Basses Consommation**. Leur rendement a trois sources : les **revenus distribués**, la **revalorisation annuelle de la part** (le capital n'est pas garanti) et la **réduction d'impôt**.

### ✓ Modalités

La SCPI collecte au cours des deux premières années les fonds qu'elle investit progressivement dans les biens sélectionnés. Elle distribue des revenus financiers (faibles car provenant de la trésorerie initiale investie en supports monétaires).

La part des revenus fonciers (loyers) augmente au fur et à mesure des investissements et de l'achèvement des programmes en VEFA.

La SCPI sélectionne les biens, finance la taxe foncière, assure la gestion locative, l'entretien des logements, les travaux,... Ce mode d'investissement **mutualise le risque** grâce à la diversification des emplacements. Autre avantage : **le seuil d'accès est faible** (quelques centaines à quelques milliers d'euros).

### ✓ Cadre fiscal

. **Réduction d'impôt** : la réduction d'impôt représente **22% du montant investi en 2011, répartis linéairement pendant 9 ans**. Si la réduction d'impôt n'est pas totalement consommée au cours d'une année, alors l'excédent est reportable pendant les 6 années suivantes. La première réduction d'impôt s'applique à l'impôt dû au titre des revenus perçus l'année de la souscription (souscription en 2011 = réduction de l'impôt à payer en 2012).

. **Revenus distribués** : la partie provenant des loyers nets de charges suit la règle d'imposition des revenus fonciers avec imputation possible de déficits fonciers ou d'intérêts d'emprunt liés à l'investissement. La partie provenant des revenus de la trésorerie de la SCPI est soumise aux **taxes sociales (12,1%)** et à **l'impôt sur le revenu ou au prélèvement forfaitaire libératoire de 18%**.

. **Plus-values** : la plus-value brute (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant) est soumise à la **taxation des plus-values immobilières forfaitaire de 16%** et aux **taxes sociales (12,1%)**. Cependant, elles seront exonérées au bout de 15 ans du fait de l'application, **au delà de la 5ème année, d'un abattement annuel de 10% sur le montant de la plus-value** (auquel s'ajoute un abattement fixe de 1.000 euros par opération).

### ✓ Remarques

Vous pouvez répartir l'investissement en SCPI Scellier BBC de sociétés de gestion différentes pour diluer le risque.

Il peut être financé par un prêt immobilier, vous permettant d'accroître votre patrimoine (les intérêts sont déductibles des revenus fonciers). Selon les cas, un prêt amortissable peut-être mixé avec un prêt in fine pour augmenter le montant de l'investissement (et la réduction d'impôt !).



**Cèdre Finance** sélectionne les SCPI de rendement selon différents critères (expérience et résultats de la société de gestion, localisations, taille,...). Une étude préalable à la souscription est indispensable : réalisation d'un tableau prévisionnel des flux de trésorerie (prêt, revenus fonciers, impôt sur le revenu...) pour mesurer l'effort financier nécessaire et ainsi déterminer le montant de l'investissement.

S.A.R.L au capital  
de 10.000 euros  
502 932 148  
R.C.S. CRETEIL

Société de courtage  
en assurances  
inscrite à l'ORIAS  
([www.orias.fr](http://www.orias.fr))  
sous le numéro  
08 042 710

Activité de  
transactions sur  
immeubles et fonds  
de commerce  
Carte  
professionnelle  
numéro 08-052  
délivrée par la  
Préfecture du  
Val-de-Marne

Assurance RCP et  
Garantie Financière  
numéro  
112.786.342  
de la compagnie  
MMA Covéa Risks  
sise au 19-21 allée  
de l'Europe - 92616  
Clichy Cedex

«Ne peut recevoir  
aucun fonds, effet  
ou valeur»

Activité de  
démarchage  
bancaire et financier  
enregistrée sous  
le numéro  
2081503024MY

Conseiller en  
Investissements  
Financiers,  
référéncé sous le  
numéro A294100  
par la Chambre  
des Indépendants  
du Patrimoine,  
association agréée  
par l'Autorité des  
Marchés Financiers

Adhérent à la  
Chambre des  
Indépendants du  
Patrimoine