

---

## **VERDISSEMENT DU DISPOSITIF D'INCITATION FISCALE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF « SCELLIER »**

---

Les travaux du Grenelle de l'environnement ont fixé comme objectif général une réduction de la consommation d'énergie de 12 % en 2012 et de 38 % en 2020 dans le secteur du bâtiment et de l'habitat.

La construction de logements à faibles besoins énergétiques, respectant le label « bâtiments de basse consommation énergétique » (BBC), est susceptible de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En effet, ces logements consomment 30 % seulement de l'énergie de chauffage d'un logement respectant la norme thermique actuelle (RT 2005).

La norme BBC deviendra obligatoire pour toutes les constructions neuves dès 2013.

### **Situation actuelle**

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 a mis en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des logements neufs ou assimilés destinés à être loués à titre de résidence principale, sous des conditions de plafonds de loyer.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012, quelles que soient les performances énergétiques du logement dès lors qu'il respecte au minimum les caractéristiques thermiques exigées par la législation en vigueur (RT 2005).

### **Situation nouvelle**

Afin d'accroître la part des constructions de logements plus économes en énergie et d'accélérer le développement des constructions respectant la norme BBC avant que celle-ci ne devienne obligatoire en 2013, il est proposé de leur réserver cet avantage fiscal dans sa forme actuelle et de diminuer celui accordé aux logements n'atteignant pas ce niveau de performance énergétique par un abaissement progressif du taux de la réduction d'impôt.

Pour les logements qui respectent la RT 2005 sans atteindre les critères BBC, le taux de la réduction d'impôt serait ramené de :

- 25 % à 20 % pour les logements acquis ou construits en 2010 ;
- 20 % à 15 % pour les logements acquis ou construits à compter de 2011.

Pour les logements acquis ou construits en 2009, le taux de la réduction d'impôt de 25 % n'est pas remis en cause.

En revanche, pour les logements répondant à la norme BBC, plus exigeante, le taux de la réduction d'impôt serait maintenu à 25 % en 2010 et à 20 % en 2011 et 2012.

### **Exemple**

Afin de compléter ses revenus, un couple de retraités souhaite acquérir en 2010 un logement locatif et bénéficier à ce titre de la réduction d'impôt sur le revenu « Scellier ».

Sensible aux enjeux climatiques, le couple choisit d'investir dans un logement répondant à la norme BBC.

L'appartement neuf qu'il envisage d'acheter à Lyon, pour un prix de 300 000 euros, leur permettra d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu d'un montant global de 75 000 euros sur 9 ans (25 % de 300 000 euros), soit une réduction de 8 333 euros par an à compter de l'imposition des revenus de 2010.

Si l'investissement était effectué dans un logement ne présentant pas un niveau de performance énergétique supérieur à celui imposé par la réglementation thermique en vigueur, la réduction d'impôt serait d'un montant inférieur : elle serait de 60 000 euros sur 9 ans (20 % de 300 000 euros), soit une réduction de 6 666 euros par an à compter de l'imposition des revenus de 2010.