

Dernière minute :

Loi de Finances définitive votée le 21/12/2011

La crise pèse sur les finances de l'État, ce qui amène le gouvernement à des mesures drastiques. Le coup de rabet sur les niches fiscales est plus important que prévu : pressenti initialement de 10%, il sera de 15%... Et le statut Scellier sera définitivement supprimé fin 2012 (mais le Censi Bouvard devrait perdurer jusqu'à fin 2013).

Comme l'an dernier, un dispositif transitoire permet aux contribuables de **bénéficier de la réduction d'impôt 2011** (18% en Censi Bouvard, 22% en Scellier BBC) pour tout lot réservé avant le 31/12/2011, dont le contrat est enregistré chez un notaire ou aux impôts et dont l'acte authentique sera signé avant le 31/03/2012.

• Trois nouvelles mesures concernant l'IR :

- La tranche de 40% augmente pour passer à 41%.
- Le plafonnement des niches fiscales est revu à la baisse avec un plafond global de 18 000 € +4% du revenu imposable.
- Un impôt exceptionnel de 3% sur les revenus supérieurs à 250 000 € est créé.

• Évolution du PFL (Prélèvement Forfaitaire Libératoire) applicable aux revenus de valeurs mobilières :

- Le taux passe de 19 à 21% (art. 13 de la 4^{ème} Loi de Finances rectificative 2011).
- Et s'y ajoutent les prélèvements sociaux (CSG/CRDS et RSA) qui passent de 12,3% à 13,5%.

• Évolution des Dispositifs Scellier BBC et Censi Bouvard :

Scellier

- L'assiette de calcul de la réduction d'impôt sera désormais **soumise à des plafonds par mètre carré de surface habitable**, fixés par décret selon la localisation du logement, et sans pouvoir dépasser 300 000 €.
- Pour les logements réservés à partir du 01/01/2012, la réduction d'impôt sera désormais de 13% du prix de

revient (prix d'achat + frais d'acquisition) pour ceux labélisés BBC, et de 6% à 0% pour les non BBC. Les logements ayant fait l'objet d'une réservation antérieure et dont la réservation aura été enregistrée aux minutes d'une étude notariale **bénéficieront de la réduction d'impôt 2011 soit 22% du prix de revient.**

Location Meublée Censi Bouvard

Le dispositif Censi Bouvard est reconduit pour l'année 2012 ; les investisseurs pourront donc bénéficier de 11% de réduction d'impôt pour les investissements réalisés à partir du 1^{er} janvier 2012. **Les logements réservés en**

Dispositif transitoire
18% de réduction d'impôt
jusqu'au 31/12/2011

2011 et dont le contrat aura été enregistré aux minutes d'une étude notariale **pourront, sous conditions de délais de signature, bénéficier des conditions 2011.** ■

Situation du Contrat	Date de la signature de l'acte authentique	Caractéristique de l'investissement	Taux 2012
Réservation en 2011, enregistrée aux minutes d'une étude notariale ou aux impôts avant le 31/12/2011	Du 1 ^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012	Scellier BBC	22%
		Scellier non BBC	13%
		Censi Bouvard	18%
	À compter du 1 ^{er} avril 2012	Scellier BBC	13%
		Scellier non BBC	6%
		Censi Bouvard	11%
Réservation signée à compter du 1 ^{er} janvier 2012	Du 1 ^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012	Scellier BBC	13%
		Scellier non BBC avec PC déposé AVANT le 1/01/2012	6%
		Scellier non BBC avec PC déposé APRÈS le 1/01/2012	0%
		Censi Bouvard	11%

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter :
direction.commerciale@aegide.fr

N° Indigo 0 825 826 297

0,15 € TTC / MN