



© DR

"La réduction d'impôt Scellier est encore plus alléchante pour les achats immobiliers dans les Dom-tom"

Le dispositif d'aide à [l'investissement locatif Scellier](#) s'applique désormais aussi à l'outre-mer. Pour les Dom-tom, la réduction d'impôt accordée passe à 40%. Un nouveau coup pouce fiscal très alléchant, selon Christine Vassal Largy, directrice générale de Thésaurus. A condition d'être prudent : plus qu'en métropole, de nombreuses villes des dom-tom souffrent d'une demande locative quasi-inexistante.

Capital.fr : Depuis cet été le dispositif d'investissement locatif Scellier s'applique aussi à l'outre-mer... quelles sont les spécificités de ce nouveau coup de pouce fiscal ?

Christine Vassal Largy : Le gouvernement a voulu éviter qu'un trop grand nombre d'investisseurs, séduits par l'aide Scellier, ne se détournent des dom-tom pour la métropole. L'idée a donc été d'entendre ce coup de pouce fiscal à l'outre-mer en y ajoutant une carotte supplémentaire. Comme pour le Scellier classique, le Scellier Dom-tom offre une réduction d'impôt directe à la condition que l'acheteur loue son bien durant une période minimum de neuf ans. Mais la ristourne fiscale est encore plus alléchante : elle n'est plus seulement de 25% comme c'est le cas pour les investissements dans la métropole, mais de 40% du montant de l'acquisition dans la limite de 300.000 euros investis. Étale sur neuf ans, cette aide permet donc d'obtenir une réduction d'impôt maximum de 120.000 euros, soit 13.333 euros par an. La demande est encore timide, mais le nouveau dispositif va sans doute encourager l'investissement.

Capital.fr : Certes, mais le dispositif fiscal précédent ([le Girardin](#)) prévu pour les dom-tom demeure... Comment arbitrer entre les deux ?

Christine Vassal Largy : Pour bien comprendre la différence, revenons d'abord sur le système fiscal Girardin. Ce dernier, qui va continuer à exister jusqu'en 2012, offre aussi une réduction d'impôt globale de 40% du montant d'acquisition. Seulement voilà, celle-ci ne s'applique que dans la limite de 2380 euros du mètre carré. Ainsi pour un bien d'une surface de 50 mètres carrés, l'assiette maximum sur laquelle s'applique la réduction est de 119.000 euros (2380 euros x 50 mètres carrés) et sur un bien de 100 mètres carrés, votre économie d'impôt est calculée sur un montant plafonné à 238.000 euros (2380 euros x 100 mètres carrés). Si vous achetez dans un endroit où le mètre carré est plus cher, comme à par exemple à la Réunion, vous ne profiterez donc pas pleinement de la réduction d'impôt. Dans ce cas, le Scellier, qui propose une assiette de réduction allant jusqu'à 300.000 euros, peut alors se révéler plus avantageux.

Capital.fr : Dans quels cas peut-on, malgré tout, encore préférer le Girardin ?

Christine Vassal Largy : Dans le cadre du Scellier, vous avez l'obligation de louer pendant neuf ans minimum, alors que pour le Girardin la période de location imposée n'est que de 5 à 6 ans. Un couple de retraités, qui désire profiter au plus vite de la réduction d'impôt, pour habiter le bien pourra donc préférer le dispositif Girardin. Ce dernier pourra aussi peut-être se révéler intéressant si vous achetez un bien qui dépasse les 300.000 euros, le plafond sur lequel est calculé la réduction Scellier.

Capital.fr : Au-delà des [avantages fiscaux](#) offerts par ces dispositifs, quels sont les précautions à prendre avant d'investir à des milliers de kilomètres de chez soi ?

Christine Vassal Largy : Dans beaucoup de villes des dom-tom, on a souvent trop construit, et de nombreux quartiers se retrouvent avec une demande locative quasi-inexistante. Pis, la crise antillaise ne va encore rien arranger. Plus qu'ailleurs, il faut donc se montrer très prudent avant d'investir outre-mer... Prenez le temps de vous renseigner sur les projets de construction en cours, sur l'évolution des prix et de l'attractivité des zones où vous souhaitez investir. Rassemblez-le maximum d'informations sur votre promoteur.

Propos recueillis par Guillaume Chazouillères