



Défiscalisation Des dispositifs avantageux

Loi Scellier ou loueur en meublé non professionnel, des carottes fiscales incitent le contribuable à investir dans l'immobilier locatif. Mais la vigilance s'impose.

Paris Match. Quels sont les meilleurs investissements pour réduire ses impôts ?

Olivier Courteaux. Deux dispositifs sont facilement accessibles: la loi Scellier et le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Tous deux offrent aux acquéreurs d'un logement neuf une réduction d'impôt de 25 % (ce taux passera à 20 % en 2010) du montant

locative est forte, en principe. Les loyers sont plafonnés, mais le locataire peut être l'un des descendants ou ascendants de l'investisseur, s'il ne fait pas partie de son foyer fiscal. La réduction ne s'applique qu'à un logement par an. La location meublée non professionnelle concerne les résidences médicalisées, les résidences de tourisme ou d'affaires et celles pour étudiants. Elle se fait obligatoirement par l'intermédiaire d'un gestionnaire.

La défiscalisation n'a pas toujours bonne presse, ces investissements sont-ils risqués ?

Il s'agit d'immobilier et, comme toujours quand il y a un avantage fiscal, l'investissement doit être réalisé après mûre réflexion. Pour le Scellier, le danger est de se retrouver sans locataire : si la vacance dure plus d'un an, l'administration remettrait l'avantage fiscal en question. Quant à la location en meublé, le risque est que l'exploitant mette la clé sous la porte.

Quelles sont les précautions à prendre ?

Bien sélectionner son produit en loi Scellier. Il faut être très exigeant sur l'implantation, la pertinence du prix de

location par rapport au marché local et ne pas oublier qu'un jour il faudra revendre ce bien. Pour ce qui est de la location meublée, le choix de l'exploitant, sa solidité et son expérience sont des éléments déterminants.

Entre ces deux dispositifs, lequel choisir ?

La loi Scellier convient mieux à des contribuables qui n'ont pas encore atteint la cinquantaine et veulent se constituer un patrimoine. Au bout de neuf à quinze ans (s'ils choisissent l'option "Scellier social" encore plus avantageuse, mais sous condition de revenus des locataires), ils peuvent soit le revendre en réalisant une plus-value, s'ils ont bien choisi leur logement, soit continuer à le louer. La location en meublé, en revanche, est une bonne solution pour les personnes qui recherchent avant tout un complément de revenus à la retraite.

Que conseillez-vous ?

Demandez-vous si, faute de loyers pendant six à huit mois, vous pourriez néanmoins faire face à vos échéances d'emprunt. Méfiez-vous des promesses mirifiques des vendeurs et des simulations qui font apparaître des rendements de plus de 5 %. Défiscaliser n'est pas un objectif en soi. L'important est de se projeter à long terme et surtout d'estimer ses besoins à la retraite. L'économie d'impôt doit être utile. Il faut la transformer en patrimoine ou en complément de revenus. ■

*Conseil en gestion de patrimoine indépendant. www.thesaurus.fr.

OLIVIER COURTEAUX
Thesaurus®
« Attention aux promesses mirifiques du vendeur »
CONSEIL D'EXPERT

de leur investissement, dans la limite de 300 000 €. Soit 75 000 € au maximum pour un investissement en 2009. A condition de donner le bien en location pendant neuf ans au moins.

Comment fonctionnent ces régimes ?

La loi Scellier est réservée aux régions (zones A et B) où la demande