



## LOI SCCELLIER VERSION 2012 A-T-ELLE ENCORE UN INTÉRÊT?

*De nouvelles contraintes pèsent sur le Scellier. Mais cet investissement immobilier garde des atouts. A saisir avant la suppression du dispositif le 31 décembre 2012.*

**Paris Match. Les avantages de la loi Scellier ont été réduits comme peau de chagrin. Reste-t-elle intéressante?**

**Christine Vassal-Largy.** Oui. Elle n'a guère de concurrents. Pour des personnes qui n'ont pas d'argent de côté, c'est une bonne opération sur le plan patrimonial, financièrement accessible et fiscalement efficace. D'autant plus qu'il s'agit d'acquérir un bien neuf labellisé BBC, donc sans travaux et performant sur le plan énergétique.

**Mais la réduction d'impôt vient d'être bien écornée...**

Elle est passée de 22 % à 13 %. Si le logement coûte 200 000,00 €, cela représente encore une économie de 26 000,00 €, soit 240 € par mois pendant neuf ans. On pourra donc effacer près de 3 000,00 € d'impôt sur le revenu par an. La loi Scellier avec sa "réduction" fiscale, même rognée, reste plus favorable que les dispositifs précédents (Robien, Beson...) qui n'offraient qu'une "déduction" fiscale. Réduire directement l'impôt à payer a plus d'impact que déduire une somme du revenu à déclarer. **Les prix du Scellier ne sont-ils pas majorés, sous prétexte d'avantage fiscal?**

Il faut être vigilant. De nombreux opérateurs font miroiter l'économie fiscale à coups de simulations percutantes, mais c'est juste la cerise sur le gâteau. La bonne méthode consiste à prendre les choses en main : cherchez un bien qui vous plaise dans un bon quartier, regardez les prix du marché, le montant des loyers, et comparez les offres. Un logement dans un immeuble vendu aussi pour des résidences principales ne sera pas surpayé. **C'est tout de même un investissement risqué?**

Non. Sauf à faire n'importe quoi. Par exemple, signer un contrat sans aller voir sur place. Si le

programme a poussé dans un champ de maïs, les locataires, dont ça doit être la résidence principale, ne vont pas se bousculer. Or le bien doit être loué. Sinon, la réduction fiscale tombe. La clef de tout investissement locatif est l'emplacement : pour avoir des locataires, achetez le plus près possible du cœur de ville.

**Il peut aussi y avoir des déceptions quand tout le monde revend neuf ans plus tard.**

Si l'acquéreur a l'embarras du choix dans le même ensemble, les prix seront tirés à la baisse. Mais pourquoi revendre au bout de neuf ans ? Dans l'idéal, un projet immobilier doit avoir un horizon

de quinze ans. Le temps de rembourser le crédit. Et de décider si on le garde pour percevoir des revenus qui compléteront sa retraite, pour y loger l'un de ses enfants, ou pour l'occuper soi-même.

**Que conseillez-vous?**

Vous êtes un couple qui s'entend bien, vous avez un travail stable, une bonne santé ? Alors pensez au Scellier pour vous constituer un capital. Mais faites preuve de bon sens : ne raisonnez pas seulement

en terme d'économie d'impôt et intéressez-vous à ce que vous achetez. Appréhendez bien toutes les contraintes (voir ci-dessous). Ne calculez pas trop juste. Mieux vaut réduire le montant de l'investissement.

**Et remettre l'opération au lendemain du 6 mai...?**

Aucun nouveau changement n'a été annoncé. Il y a plus de choix aujourd'hui qu'en fin d'année. Et il faut de six à neuf mois pour la vente définitive. **N'attendez donc pas le dernier moment. ■**

\* Conseil de gestion de patrimoine indépendant.

### CONSEIL D'EXPERT

CHRISTINE VASSAL-LARGY  
THESAURUS



« N'attendez pas le dernier moment »

### INVESTIR EN SCCELLIER DEUX FORMULES AU CHOIX

**300 000,00 €**

Plafond du prix d'acquisition pris en compte

**2000 €/m<sup>2</sup> à 5000 €/m<sup>2</sup>**

Plafond du prix au mètre carré par zone géographique

#### LOCATION NORMALE

**9 ans**

Durée obligatoire

**De 7,5 à 22,08 €/m<sup>2</sup>**

Plafonds mensuels de loyer selon la zone géographique

**13%**

Taux de la réduction d'impôt

#### LOCATION SOCIALE

**15 ans**

Durée possible (sous conditions de ressources du locataire)

**De 6 à 17,66 €/m<sup>2</sup>**

Plafonds mensuels de loyer selon la zone géographique

**21%**

Taux de la réduction d'impôt

