



INVESTISSEMENT En vigueur depuis 2009, elle permet de réduire ses impôts **LA LOI SCCELLIER CRÈVE LE PLAFOND**

SÉBASTIEN TRANCHANT

En vigueur depuis 1^{er} janvier 2009, la loi Scellier qui permet, en achetant un logement neuf destiné à la location, de bénéficier d'une importante réduction d'impôts est rapidement devenue populaire auprès des contribuables. « L'an passé, le dispositif Scellier a représenté 40 % de nos ventes et nous commençons 2010 sur le même rythme, indique Jean-Philippe Ruggieri, directeur général du pôle logement chez Nexity, promoteur immobilier. Le principal avantage de cette loi, c'est qu'elle est simple à comprendre, ce qui n'est pas le cas de nombreux dispositifs de défiscalisation fonctionnant sur le principe de l'amortissement. »

Jusqu'à 52 % de réduction d'impôts

Concrètement, pour les acquisitions réalisées en 2010, elle donne droit à une réduction d'impôts directe de 25 % du prix du bien, dans la limite de 300 000 €, répartie sur neuf ans. Une réduction qui tombe à 15 % et 10 % pour les transactions réalisées en 2011 et 2012; sauf pour l'achat d'un logement labellisé



Le dispositif s'adresse aux acheteurs de biens neufs décidés à les louer.

BBC (bâtiment à basse consommation) où la ristourne reste égale à 25 % en 2011 et baisse à 20 % en 2012. Comprenant deux autres volets dits « intermédiaire » et « outre-mer » avec des contraintes plus importantes pour le propriétaire, la loi Scellier permet aussi des réductions d'impôts plus importantes de 37 %, 40 % et 52 %. « C'est une aide au logement indéniable », résume Frédéric Dumont, notaire à Montreuil.

Loyers plafonnés

En contrepartie de tous ces avantages, l'acheteur est, bien évidemment, contraint de respecter quelques engagements. Il doit, par exemple, louer son logement en tant qu'habitation principale durant au moins neuf ans à un loyer ne dépassant pas certains plafonds. Dans le cadre du dispositif Scellier « intermédiaire », les ressources du locataire sont plafonnées et le propriétaire n'a pas le droit de louer son bien à un descendant ou un ascendant. L'acquisition, enfin, doit concerner un logement situé dans les zones A, B1 ou B2*, en pénurie d'offres locatives. « Le dispositif Scellier vise à corriger les effets pervers des précédentes lois de défiscalisation par lesquelles de nombreux acheteurs se sont retrouvés avec des logements qu'ils n'arrivent pas à louer », rapporte Frédéric Dumont. Il faut toutefois demeurer vigilant avant de se lancer, car tous les logements ne se louent pas avec la même facilité. ■

* **Zone A (Paris et banlieue, Côte d'Azur), zone B1 (villes d'au moins 250 000 habitants), zone B2 (villes de 50 000 habitants et plus, zones littorales et frontalières).**

INTERVIEW

« DOUZE MOIS POUR LOUER »

CHRISTINE VASSAL-LARGY

*Responsable du pôle immobilier chez
Thesaurus, société de conseil en gestion.*

Selon vous, la réduction fiscale ne doit pas être la priorité. Pourquoi ?

Par le passé, trop d'acheteurs étaient obnubilés par la carotte fiscale et ne s'intéressaient pas à leur bien. Il est important de se renseigner sur le quartier, la proximité des écoles, etc. Il faut bien penser son achat en amont.

Quelles sont les conséquences d'une mauvaise situation ?

Il peut être difficile de trouver un locataire. Or, pour bénéficier de la réduction fiscale promise par l'Etat, il faut louer son logement dans les douze mois suivant l'acquisition du bien. Dans le cas contraire, l'avantage saute.

La loi Scellier est-elle adaptée à tous ?

Pour l'achat d'un bien à 150 000 €, il faut payer environ 4 500 € d'impôts pour optimiser le dispositif. Certains l'utilisent pour générer un complément de revenus pour leur retraite. C'est tout à fait possible, mais il faut être prêt à en respecter les contraintes. ■

RECUEILLI PAR S. T.