



DE

## L'EXPERTE CHRISTINE VASSAL-LARGY

Directrice générale de Thesaurus,  
société de conseil en gestion de patrimoine

# « La loi Scellier relance la défiscalisation »

### **La loi Scellier, votée fin 2008, constitue-t-elle une révolution dans le paysage de l'investissement locatif ?**

★ Depuis les fameux programmes Périssol, mis en place en 1996 et disparus à la mi-1999, je n'ai jamais vu de mesure aussi intéressante. Avec elle, l'intérêt pour l'investissement locatif est relancé. D'autant que cette mesure est extrêmement simple. On ne parle plus de déduction d'impôt, comme dans les programmes Robien ou Borloo, mais bel et bien de réduction. La loi Scellier permet de réduire l'impôt sur le revenu de 25 % du montant de l'achat d'un logement neuf sur neuf ans, dans la limite de 300 000 euros. Concrètement, cela peut représenter jusqu'à 8 333 euros de baisse d'impôt par an !

### **Certains investisseurs ont été échaudés par des programmes Robien mal ficelés. Ne risque-t-on pas de répéter les erreurs du passé ?**

★ En présentant ce nouveau dispositif, le gouvernement a opéré un recentrage géographique intelligent. La loi Scellier ne s'applique pas aux logements neufs construits en zone C. En clair, sont exclues toutes les petites villes de province, là où, justement, les promoteurs avaient construit davantage que ce que pouvait absorber le marché. Cela dit, avec elle, les constructeurs retrouvent un très bon argument commercial. Les investisseurs devront donc résister au chant des sirènes commerciales

et faire le tri. Le filtre de sélection est toujours le même : s'assurer de la qualité de l'emplacement et de la pérennité locative du bien.

### **Le nouveau dispositif s'adresse-t-il à tous les ménages ?**

★ Théoriquement, oui. Cela étant, pour des ménages payant moins de 3 500 euros d'impôt par an, il ne me paraît pas pertinent de se lancer dans ce type d'opération, car la mise de fond initiale atteint au minimum 150 000 euros. Pour se constituer un patrimoine immobilier, les particuliers qui sont peu imposés devraient plutôt se lancer dans des opérations LMNP (loueur en meublé non professionnel), fiscalement plus intéressantes.

### **Les comportements d'achat ont-ils évolué avec la crise ?**

★ Les investisseurs sont devenus très prudents. Cependant, depuis quelques semaines, des particuliers reviennent nous voir pour investir dans l'immobilier. Ce sont des cadres, et plus souvent des entrepreneurs qui ont cédé leur entreprise pour partir à la retraite. Ils sont de plus en plus nombreux, et ce phénomène démographique jouera positivement sur l'investissement locatif. ● **Propos recueillis par Béatrice Mathieu**