



Dispositif Scellier en métropole



Un investissement efficace même si vous n'êtes pas fortement imposé

Les interrogations sur le régime des retraites et le (faible) niveau des futures pensions, la volonté de transmettre un patrimoine à vos enfants et petits-enfants, l'envie d'investir votre épargne ailleurs qu'en Bourse par crainte

des krachs... Toutes ces préoccupations plaident en faveur d'un investissement dans la pierre. Relativement sûr, conservateur de valeur à long terme, plutôt facile à acquérir, l'immobilier reste, en effet, un investissement refuge, réalisable sans forcément disposer d'un capital important au départ grâce au levier du crédit. L'effort d'épargne à fournir chaque mois est minoré si vous louez le logement. En outre, au terme de l'opération, vous vous retrouverez intégralement propriétaire d'un appartement et serez libre de revendre ou de relouer à nouveau votre bien. « Réaliser un investissement locatif permet de se constituer un capital à moyen ou long terme de façon relativement indolore », affirme Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi).

Bref, l'immobilier semble être la solution à de nombreuses problématiques patrimoniales. Et pour optimiser encore davantage ce type d'investissement, il est possible d'acheter un logement en profitant d'une loi de défiscalisation. Depuis 1984, 6 dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf se sont succédé (Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Borloo et Scellier). Le dernier en date, le régime Scellier, a les faveurs du grand public, car il est très simple à comprendre et à mettre en place.

Contrairement à ses prédécesseurs, qui permettaient de déduire une partie de l'investissement de ses revenus imposables, et donc de minorer

l'impôt à payer, il permet d'agir directement sur la facture fiscale. En effet, à condition de louer le bien immobilier pendant 9, 12 ou 15 ans, vous pourrez déduire directement de vos impôts sur le revenu 25 % du montant de votre achat s'il est réalisé

L'ESSENTIEL

- Il permet d'investir dans la pierre en bénéficiant de **25 % de réduction d'impôt** sur la fraction du prix inférieure à 300 000 €.
- C'est un dispositif **simple et rentable** si le logement est bien choisi.
- Sa rentabilité financière est **plus faible** que celle d'un investissement classique dans l'ancien.

en 2009 et 2010, et également 25 % s'il l'est en 2011, mais à condition que le logement soit dans un bâtiment répondant aux normes Bâtiment basse consommation (BBC). Cette réduction d'impôt sur le revenu porte sur la fraction du prix inférieure à 300 000 € et l'avantage fiscal est limité à un seul investissement par foyer fiscal et par an. Ce régime se décline également dans l'ancien réhabilité (voir fiche p. 30), mais il est très difficile pour un particulier, non professionnel du bâtiment, de réaliser seul une opération de ce type. De plus, la plupart des opérateurs qui commercialisent des produits à réhabiliter les proposent sous le régime Malraux (voir p. 30) ou celui du déficit foncier (voir notre Guide 2010 de la déclaration des revenus fonciers), souvent fiscalement plus intéressants.

À quels investisseurs le Scellier est-il recommandé ?

Le régime Scellier est susceptible d'intéresser un plus grand nombre de particuliers que les anciens dispositifs de type Robien ou Borloo. Désormais, même ceux qui sont imposés dans la première tranche à 14 % peuvent réaliser de substantielles économies, voire effacer l'intégralité de leur impôt... Autre avantage du régime Scellier par rapport au Malraux : dans le neuf, le montant de l'investissement est défini dès la signature de la promesse de vente, tout risque de dérapage de coût est donc éliminé. Nul besoin d'atteindre le plafond de 300 000 €, qui correspond uniquement à une

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

optimisation fiscale. Les investisseurs disposant de fonds moins importants pourront acquérir des petites surfaces, entre 80000 € et 120000 € par exemple, selon les villes.

Un autre cas de figure où investir dans un appartement neuf sous le régime Scellier peut être une bonne stratégie: vous avez des enfants qui font des études, dans votre région ou dans une autre ville universitaire.

« Sous le régime Scellier classique, il est possible de louer son appartement à des personnes de sa famille, parents ou enfants, à condition qu'ils n'appartiennent pas au foyer fiscal du propriétaire », précise Christine Vassal-Largy, directrice générale du conseil en gestion de patrimoine [Thésaurus]. De la même façon, si vous rêvez d'acheter une résidence secondaire dans une ville côtière, vous pouvez en financer une partie via la réduction du Scellier, à condition de louer votre bien pendant la durée prévue par la loi.

2012

C'est la dernière année où vous pouvez investir sous le régime Scellier.

Il faut, bien sûr, sélectionner avec soin la ville et le programme où investir

Avant de vous lancer, vous devez considérer votre opération sous le régime de la loi Scellier comme un investissement immobilier, non comme une opération purement fiscale. « Trop de particuliers achètent des logements les yeux fermés après avoir été attirés par une simulation alléchante qui met en avant l'économie d'impôt, la plupart occultent totalement les contraintes d'un investissement dans la pierre », confie un banquier privé. Si vous suivez cette logique, vous allez au-devant des ennuis, car même si l'avantage fiscal est alléchant, ne perdez pas de vue que vous allez vous retrouver propriétaire d'un appartement. Le danger, avec un investissement immobilier souscrit trop rapidement dans une ville que vous situez avec peine sur une carte de France, est d'acheter une « queue de programme » que le promoteur peine à vendre. Pire, l'investissement proposé peut se situer dans un programme qui ne trouvera jamais de locataires, parce qu'il est mal conçu ou dans un secteur où personne ne veut habiter. Dans de telles hypothèses, sachez que vous prenez un réel risque financier. En effet, si vous ne louez pas le logement dans les 12 mois suivant sa construction, il vous faudra rembourser les économies d'impôts. Vous vous retrouverez avec un appartement vide et le revendrez à perte. « Le choix de l'appartement est primordial, car c'est

lui qui garantit la rentabilité financière de l'opération immobilière », martèle Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus. Alors comment éviter de se tromper ?

Première règle: sélectionnez une ville porteuse, c'est-à-dire dont le marché locatif est important ou a

des chances de l'être dans les années à venir. Montpellier, Nantes ou Toulouse, par exemple, affichent, depuis plus de 10 ans, un taux de croissance démographique largement positif. Restez vigilant, car les grandes villes dynamiques disposent parfois déjà d'un parc locatif impor-

tant. Une fois que vous aurez trouvé où investir, menez une enquête en appelant quelques agents immobiliers locaux. Ces professionnels seront tout disposés à vous renseigner et vous confirmeront qu'un quartier est plus apprécié qu'un autre, ou qu'un secteur souffre d'un déficit de location. Ne faites pas l'impasse sur cette étape, car les programmes Scellier dans le neuf sont construits dans des zones où le foncier est disponible et parfois trop excentrés pour la majorité des locataires.

Deuxième règle: choisissez un programme. La plupart des promoteurs présentent leurs projets sur Internet. Pensez à utiliser des sites de géolocalisation: ils donnent une image satellite précise, qui permet de voir si une ligne de chemin de fer, une autoroute, une usine ou un site industriel ne se trouvent pas dans un rayon proche. Si le secteur que vous avez ainsi prospecté vous semble intéressant, rendez-vous sur place pour examiner les environs. La proximité d'une ligne de bus, de tramway ou de métro, de petits commerces... rendent votre bien attractif. « Un investisseur aura intérêt à choisir son bien comme s'il allait l'habiter, car, s'il lui plaît, il y a de fortes chances pour qu'il trouve des locataires facilement », conseille Marc Delcroix, directeur commercial de Quatrinvest. A contrario, un mauvais emplacement, ou un appartement mal placé dans l'immeuble ou avec une distribution biscornue générera un turn-over important de locataires, et donc déclenchera une cascade de frais (frais d'agences pour relouer, état des lieux de sortie et d'entrée, réparation...) qui rognent la rentabilité de votre investissement. Troisième règle: avant même d'acheter, pensez à la revente. « Il faut toujours s'enquérir de l'adéquation entre prix du bien neuf au mètre carré et prix moyen dans la commune », avertit Marc Delcroix. Certes, un

bien dans le neuf coûte plus cher que dans l'ancien. Mais si les écarts de prix entre votre programme et un appartement dans le centre-ville sont importants, vous êtes quasi certain de ne pas réaliser de plus-value à la sortie, voire de revendre moins cher. N'oubliez pas de comparer les prix du programme qui vous intéresse avec ceux de ses concurrents placés dans la même zone. « *Nous voyons parfois des immeubles construits en même temps et commercialisés à 3 mois d'écart se vendre avec plus de 10 % de différence avec la même qualité de construction !* », confie un agent immobilier montpelliérain.

Interrogez-vous sur le bon régime à choisir : classique ou intermédiaire ?

Il vous faut décider si vous allez louer votre appartement neuf en régime Scellier classique ou en régime intermédiaire. Le premier impose des plafonds de loyer en fonction de la zone géographique et une location du bien pendant 9 ans au minimum. La réduction d'impôt est alors de 25 % du montant de l'investissement étalée sur les 9 années. Le second régime dit intermédiaire, vous oblige à louer à un plafond de loyer plus faible (voir fiche p. 30) à des locataires dont les ressources sont plafonnées (les plafonds, relativement larges, permettent de toucher une ample frange de locataires potentiels). L'opération peut être prorogée de deux périodes de 3 ans chacune. La réduction d'impôt supplémentaire est de 2 % par an, soit une réduction globale d'impôts maximale de 37 % si le bien reste loué 15 ans. Attention, dans ce cas, il est impossible de louer à une personne de sa propre famille, même si elle n'appartient pas à votre foyer fiscal.

Avant de vous décider pour un régime ou un autre, regardez attentivement le loyer de marché du secteur où vous allez investir. Car le plafond fiscal du loyer ne correspond pas toujours à la réalité. En surfant via Internet sur des sites de location, ou en appelant des agents immobiliers, vous aurez une idée de ces prix. Dans certains quartiers de Lyon et de Marseille, par exemple, les loyers pratiqués ne dépassent pas les plafonds du Scellier intermédiaire. Pour optimiser fiscalement votre placement, vous aurez donc intérêt à privilégier ce régime. Attention également à la population à laquelle vous allez louer : si vous achetez un studio dans une ville universitaire, vous aurez une forte demande émanant de jeunes

ne dépassant pas les plafonds de ressources avec la caution de leurs parents. Pour une surface plus importante, en revanche, une garantie sur des petits revenus sera plus difficile à obtenir. Sachez que vous devez opter pour l'un ou l'autre des régimes avant l'entrée dans les lieux du premier locataire, ce choix étant irréversible et définitif pendant toute la durée de l'investissement.

Pour finir, interrogez-vous sur la possibilité d'améliorer votre investissement. Une opération en Scellier classique offre une rentabilité financière (hors réduction d'impôt) relativement faible par rapport à un investissement locatif classique. « *Elle tourne autour de 2 à 2,5 % à Paris et en Île-de-France et oscille entre 3,5 et 4,5 % dans les métropoles* », précise Marc Delcroix. Afin de tirer profit de votre opération, n'hésitez pas à faire jouer le levier du crédit pour acheter votre logement, car l'intégralité des intérêts d'emprunt est déductible de vos revenus fonciers.

Pour faire encore mieux, à condition d'avoir une capacité d'épargne importante, optez pour un prêt in fine. Le montage de ces crédits fait que vous remboursez le capital en une fois au terme du prêt ; pendant la durée de l'emprunt, seuls les intérêts sont dus. Ils seront donc plus importants que ceux d'un crédit classique,

car le capital emprunté n'est pas amorti. Vous optimiserez ainsi votre investissement, en déduisant davantage d'intérêts de vos revenus fonciers, ce qui accroîtra votre déficit foncier reportable sur vos revenus globaux.

Autre piste : souscrire une assurance loyers impayés ou dégradation. Non seulement elle vous couvre contre un grand nombre d'aléas liés au risque locatif, mais son coût, comptez de 8 et 12 % tout compris (gestion du bien et assurance), est également déductible des revenus fonciers. Attention à bien étudier les conditions générales de cette assurance, car certaines, proposées en package par des opérateurs, sont inefficaces. Examinez notamment les délais de carence, qui ne doivent pas dépasser 3 mois, et la durée de couverture, qui doit être de 36 mois. Enfin, sachez que certaines assurances ne fonctionnent qu'une seule fois durant toute l'opération Scellier. Ainsi, si l'un de vos locataires ne paie pas son loyer pendant 2 mois et que l'assurance prend le relais, elle ne fonctionnera plus si vous avez un autre impayé de loyer dans la période de location.

62%

C'est la proportion des biens vendus sous le régime Scellier en 2009.