



Le dispositif Scellier a été adopté pour apporter une réponse rapide et efficace à la crise qui touche le secteur de l'immobilier neuf.

## Le régime Scellier révolutionne l'investissement locatif

Le nouveau dispositif permet d'obtenir une réduction d'impôt pouvant atteindre 8.333 euros pendant neuf ans

FRÉDÉRIC DURAND-BAZIN | JDF HEBDO | 31.01.2009 | Mise à jour : 22H41

« Une mesure sans précédent », « une excellente réponse à la crise », « une véritable révolution dans la défiscalisation immobilière »... Les professionnels ne manquent pas de superlatifs pour saluer l'arrivée de la loi Scellier, qui va succéder aux dispositifs Robien et Borloo tant décriés.

Le nouveau régime d'investissement locatif est d'abord apprécié pour sa simplicité. « Il suffit d'une minute pour expliquer au client le montant de l'avantage fiscal qu'il peut attendre de son acquisition, alors qu'auparavant il fallait éditer quatre pages de simulations parfois absconses », se réjouit Jérôme Quentin-Mauroy, président de Tagerim. Le dispositif prend la forme, en effet, d'une réduction d'impôt égale à 25 % du montant du prix de revient du logement, retenu dans la limite de 300.000 euros. Cet avantage fiscal est réparti, par parts égales, sur neuf ans. Ainsi, l'acquisition d'un logement neuf d'un montant de 250.000 euros ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 6.944,44 euros par an  $[(250.000 \times 25 \%) / 9]$ .

Outre la simplicité du dispositif, c'est surtout le montant de l'avantage fiscal qui est plébiscité. « La réduction peut atteindre au maximum 8.333 euros par an pendant neuf ans », se réjouit Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier et directrice générale de Thésaurus. Et ce quel que soit le taux marginal d'imposition de l'investisseur. Dans l'ancien régime Robien/Borloo, l'avantage prenait la forme d'un amortissement. L'économie d'impôt dépendait alors directement de la pression fiscale du contribuable. Plus il était taxé, et plus l'économie était importante.

Attention, toutefois, car le taux de la réduction d'impôt applicable dans le cadre de la loi Scellier est fixé à 25 % pour les seuls logements acquis ou construits en 2009 et 2010. Ce taux sera abaissé à 20 % pour les opérations réalisées en 2011 et 2012.

« *Le régime Scellier fait également preuve d'une grande souplesse en permettant le report sur les années suivantes de la fraction de la réduction d'impôt non utilisée* », se félicite Alexandre Claudet, directeur général délégué de Perial Placements. La fraction de l'avantage fiscal qui excède le montant de l'impôt peut en effet s'imputer sur la cotisation due au titre des six années suivantes.

### **Une prime pour le secteur intermédiaire**

Pour bénéficier du régime Scellier, il faudra, comme pour les dispositifs précédents, respecter des conditions de plafond de loyers. Ils n'ont pas encore été publiés pour l'année 2009. Pour 2008, ils s'élèvent, par exemple, à 21,02 euros mensuels par mètre carré pour un logement situé en zone A (Paris, petite et deuxième couronne, Côte d'Azur entre Hyères et Menton, et Genevois français).

Si le bailleur accepte de donner le bien en location dans le secteur intermédiaire, c'est-à-dire en respectant des plafonds de loyers plus restrictifs et des conditions de ressources du locataire, il bénéficie de deux avantages supplémentaires. En premier lieu, après la période minimale de neuf ans, l'investissement ouvre droit à une réduction d'impôt complémentaire de 2 % du coût d'acquisition du bien par année de location, dans la limite de six années supplémentaires. Ainsi, le taux de la réduction d'impôt peut atteindre au maximum 37 % pour un investissement réalisé en 2009 ou 2010. Parallèlement, le bailleur bénéficie d'une déduction de 30 % sur le montant de ses loyers bruts pour le calcul de ses revenus locatifs.

### **Un recentrage sur les zones en déficit d'offres locatives**

Le régime Scellier sera réservé aux constructions neuves respectant des normes thermiques et énergétiques. Mais cette obligation n'entrera en vigueur qu'après publication d'un décret, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Enfin, la réduction d'impôt ne concerne que les logements situés dans certaines zones caractérisées par un déficit de logements locatifs. En clair, les biens situés dans l'ancienne zone C applicable pour le régime Robien n'ouvrent plus droit à l'avantage fiscal.