



SPÉCIAL PLACEMENTS

Avec **Le Particulier**
MAG

DEFISCALISATION

Payez moins d'impôts, avec le Scellier intermédiaire

Ce régime d'investissement Scellier bénéficie d'un taux de réduction d'impôt plus attrayant que celui du Scellier « classique », en contrepartie de conditions de location plus contraignantes. Il retrouve les faveurs des investisseurs.



En 2011, plus de 40 % de nos ventes ont été réalisées en Scellier intermédiaire », déclare Guy Portmann, PDG de France Terre, société de gestion de patrimoine et de défiscalisation. Et pour cause ! Depuis l'entrée en vigueur du régime Scellier, le 1^{er} janvier 2009, l'avantage fiscal accordé aux investisseurs n'a cessé d'être écorné. De 25 % à sa création, le montant de la réduction d'impôt est passé à 22 % en 2011 pour descendre à 13 % cette année, l'avantage fiscal étant réparti par parts égales sur 9 ans. Mais avec le Scellier « intermédiaire », cet avantage peut être prorogé au-delà de 9 ans, pendant 3 ou 6 années supplémentaires. La réduction peut alors atteindre 21 % sur 15 ans, c'est-à-dire 9 % de plus que le dispositif classique ! Autre atout du Scellier intermédiaire : vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 30 % sur vos revenus locatifs. En contrepartie, vous devez respecter des plafonds de loyers inférieurs à

ceux requis en Scellier classique et choisir un locataire respectant certains plafonds de ressources. Mais le jeu en vaut la chandelle.

Des logements performants thermiquement

Pour prétendre au régime Scellier, l'investisseur doit respecter un certain nombre de contraintes, communes aux deux dispositifs, classique et intermédiaire. Pour bénéficier de la réduction d'impôt maximale (13 % en Scellier classique et 21 % en intermédiaire), il faut acquérir un bien neuf ou en état futur d'achèvement labellisé Bâtiment basse consommation énergétique (BBC 2005). Bénéficier de l'avantage Scellier est aussi possible, sous certaines conditions, en réhabilitant un logement très dégradé ou en transformant en habitation un local qui n'y était pas antérieurement destiné (des bureaux ou

Les maxima de loyers à respecter dans le Scellier intermédiaire ne sont guère contraignants. Ils correspondent généralement à ceux du marché, même dans les grandes agglomérations.

un commerce, par exemple). Un récent décret (n° 2012-305 du 5 mars 2012) précise que, dans ce cas, le logement doit être labellisé Haute performance énergétique, HPE rénovation ou Bâtiment basse consommation énergétique, BBC rénovation 2009.

Une réduction d'impôt plafonnée

Autre disposition commune aux deux régimes Scellier, la

LE COÛT DE REVIENT DES LOGEMENTS EST PLAFONNÉ DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2012

Zone géographique	Plafond de l'investissement
Zone A (Paris et petite couronne, Côte d'Azur, et Genevois français)	5 000 € par m ² habitable
Zone B1 (grande couronne, pourtour de la Côte d'Azur, agglomérations de plus de 250 000 habitants, DOM, Corse et quelques agglomérations chères : Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluzes, La Rochelle, Saint-Malo)	4 000 € par m ² habitable
Zone B2 (agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières et littorales chères et la limite de l'île de France)	2 100 € par m ² habitable
Zone C (communes dotées d'un agrément ministériel. Elles étaient au nombre de 27 le 23 mars 2012)	2 000 € par m ² habitable

réduction d'impôt est calculée sur le montant de l'opération, retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Mais la loi de finances pour 2012 a introduit un second plafonnement de la base d'imposition. Pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier dernier, le coût de revient des logements ne peut pas excéder un plafond de prix par mètre carré de surface habitable, variable en fonction de la localisation géographique du bien : 5 000 € en zone A, 4 000 €/m² en zone B1, 2 100 €/m² en zone B2 et 2 000 €/m² en zone C (voir tableau page précédente). Concrètement, si vous achetez aujourd'hui en première couronne parisienne, un 2 pièces de 40 m² à 7 500 €/m² (soit un budget global de 300 000 €), vous ne bénéficierez de la réduction d'impôt que sur 200 000 € (5 000 € x 40 m²). L'année dernière, elle aurait été calculée... sur 300 000 € !

Des plafonds de loyers plus faibles, mais réalistes, en Scellier intermédiaire

En Scellier intermédiaire, les loyers maximaux pouvant être demandés aux locataires sont un peu plus faibles qu'en Scellier classique (par exemple, en zone A bis, 17,66 €/m² en intermédiaire contre 22,08 €/m² pour le dispositif classique). A y regarder de plus près, on s'aperçoit que les maxima de loyers imposés dans le cadre du Scellier intermédiaire sont généralement compatibles avec ceux du marché, y compris dans les grandes agglomérations. « Dans de nombreuses communes telles que Aix-en-Provence, Grenoble, Nantes ou encore Toulouse intra-muros, les plafonds de loyers du dispositif Scellier intermédiaire se révèlent proches, ou assez proches, de ceux du marché pour les appartements de

LES PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE, UNE SPÉCIFICITÉ DU SCÉLLIER INTERMÉDIAIRE

Les plafonds des ressources* du locataire applicables en 2012

Situation familiale	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	45 241 €	33 605 €	30 805 €	30 597 €
Couple	67 612 €	49 349 €	45 237 €	41 124 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	81 276 €	59 078 €	54 155 €	49 231 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	97 355 €	71 498 €	65 540 €	59 582 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	115 250 €	83 916 €	79 925 €	69 929 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	129 686 €	94 657 €	86 710 €	78 882 €
Par personne supplémentaire	14 455 €	10 752 €	9 856 €	8 960 €

* Revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail

2, 3 et 4 pièces. Cela se vérifie un peu moins pour les studios », constate Jean-Michel Ciuch, président d'Immogroup Consulting. La capitale, fait toutefois, figure d'exception ; le niveau des loyers (22,90 €/m² en moyenne, selon les dernières statistiques publiées par l'observatoire Clameur) étant largement supérieur au plafond Scellier intermédiaire (17,66 €/m²).

Toutefois, même lorsque le plafond de loyer est inférieur à celui du marché, le Scellier intermédiaire reste souvent compétitif car la majorité des avantages fiscaux – réduction d'impôt de 21 % et abattement de 30 % sur les loyers – compense généralement l'effort consenti sur le niveau des loyers.

Il existe une contrainte propre au Scellier intermédiaire : l'investisseur est tenu de respecter des plafonds de res-

Les avantages fiscaux compensent la faiblesse des loyers

LES PLAFONDS DES LOYERS APPLICABLES EN 2012

Situation géographique	Scellier classique	Scellier intermédiaire
Zone A bis (1)	22,08 €/m ²	17,66 €/m ²
Zone A	16,38 €/m ²	13,10 €/m ²
Zone B1	13,22 €/m ²	10,58 €/m ²
Zone B2	10,60 €/m ²	8,48 €/m ²
Zone C (2)	7,50 €/m ²	6,00 €/m ²

(1) Paris. (2) Sous réserve d'obtention de l'agrément ministériel.

sources du locataire. Ces maxima sont toutefois en adéquation avec les revenus d'un grand nombre de ménages – 67 712 € annuels pour un couple francilien, par exemple – ce qui ne devrait donc pas être handicapant pour trouver un occupant.

Investir avant le 31 décembre 2012

« On doit d'abord commencer par trouver un bien de qualité et se poser ensuite la question de réaliser une opération Scellier intermédiaire », conseille Christine Vassal-Largy, de Thésaurus. La première garantie concerne, bien sûr, la localisation du bien. Vous devez prendre le temps d'analyser le marché et de vous renseigner sur la commune dans laquelle vous envisagez d'investir. Il faut examiner de près son dynamisme géographique et économique. Pour vous prémunir contre les mauvaises surprises, mieux vaut privilégier les grandes agglomérations, dans lesquelles il vous sera plus facile de trouver un locataire... et un acheteur le jour où vous déciderez de revendre le bien ! Par ailleurs, assurez-vous que le plafond du loyer à respecter correspond bien au loyer de marché.

Le Scellier prendra fin le 31 décembre prochain. N'attendez pas la dernière minute pour vous lancer car le stock de qualité qui existe aujourd'hui va vite se tarir. De plus, si vous tardez trop à concrétiser votre opération, vous risquez de ne pas pouvoir la mener à bien, compte tenu des délais incompressibles pour obtenir un prêt immobilier ou signer l'acte de vente notarié. Et rien ne dit que les retardataires bénéficieront de mesures transitoires ou qu'un nouveau dispositif fiscal viendra, en 2013, prendre le relais du Scellier... **ANNIE LICHTNER**