



## PRÉFÉRER LE SCHELLIER INTERMÉDIAIRE

Lancé début 2009, ce dispositif fiscal destiné à encourager l'investissement locatif dans le neuf, s'arrête le 31 décembre 2012. C'est donc la dernière ligne droite pour en profiter. Reste que la version 2012 n'est plus aussi séduisante que celles des années précédentes.

### LE TICKET D'ENTRÉE

Il n'y a pas de limite au prix d'acquisition. Toutefois, pour optimiser fiscalement l'opération, l'achat doit se limiter à un montant de 300.000 euros au maximum par an (montant du plafond de déductibilité) et par logement. Les prix des programmes varient sensiblement selon la région et la localisation du programme (centre-ville, périphérie). Le neuf se commercialise entre 2.500 et monte jusqu'à 12.000 euros le mètre carré.

### LA FISCALITÉ

Moins généreuse, la réduction d'impôt a été ramenée à 13 % du prix d'un logement. Nouvelle contrainte cette année : les pouvoirs publics ont instauré des plafonds d'achat selon les zones. Malgré ces conditions plus restrictives, « cela reste toujours plus séduisant que le Robien, le Besson ou même le Borloo », assure Nicolas de Bucy, directeur du développement chez Ad Valorem Patrimonial. Reste que les opérations actuelles « sont trop chères payées pour un gain fiscal minoré qui n'en vaut plus la chandelle », nuance Yohan Boukobza, du cabinet B & Z Associés. Quitte à « faire un Scellier », mieux vaut opter pour sa version « intermédiaire ». Elle permet une réduction d'impôt plus généreuse : soit 21 % sur quinze ans, plus un abattement de 30 % sur les loyers.

### LA DURÉE DU PLACEMENT

Il faut s'engager à louer pendant

au moins neuf ans en Scellier classique et quinze ans dans la version « intermédiaire ».

### LES RISQUES

Le danger principal consiste à surpayer un bien sous prétexte de profiter d'une réduction d'impôt. D'ailleurs, ces dernières années, les promoteurs ont profité de l'aubaine fiscale pour gonfler leurs prix et leurs marges. Autre écueil : acheter dans un quartier en mutation ou en devenir sans visibilité sur son développement est aléatoire. Il faut vérifier l'existence d'une réelle demande locative et se renseigner en mairie sur le nombre de logements neufs prévus dans le secteur. Une trop forte concentration de Scellier dans une même zone fera du tort aux valeurs locatives.

### COMMENT CHOISIR

Cap sur les programmes situés en centre-ville ou en proche périphérie des grandes agglomérations. Mieux vaut fuir les opérations de pure défiscalisation exclusivement vendues à des bailleurs. La rotation permanente des locataires risque d'accélérer la dégradation naturelle des parties communes de l'immeuble, provoquant l'arrivée plus vite que prévu des travaux de réfection. De plus, après neuf ans de détention, des reventes simultanées se feront concurrence et peuvent baisser la cote des logements.

### POUR QUI ?

Ce genre d'opération se prête à un premier achat locatif. C'est souvent la première étape avant de passer à des opérations plus désincarnées, sans jouissance (Epahd, résidence étudiante, etc.). C'est aussi un achat affectif. « L'investisseur doit pouvoir s'imaginer (ou ses enfants) dans les lieux », indique Christine Vassal-Largy L. B.