

Pôle Immobilier

<http://www.latribune.fr/patrimoine/20090327trib000356985/un-dispositif-simple-a-comprendre-et-souvent-avantageux.html>



Plus facile à comprendre, plus égalitaire, et plus rentable... la loi Scellier cherche à faire revenir les investisseurs locatifs qui ont déserté le marché immobilier.

Depuis le début de l'année, le nouveau dispositif Scellier a mis un coup de projecteur sur l'immobilier locatif. Bonne nouvelle, car comme le souligne Jean Perrin, président de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière, "réaliser un investissement locatif permet de se constituer un patrimoine de façon indolore car c'est le locataire qui rembourse tout ou partie du crédit immobilier ayant servi à l'achat". Il permet aussi de constituer un complément de revenus qui servira à réaliser d'autres projets.

Différents des anciens Robien et Borloo - qui contribuaient à faire baisser le revenu imposable par le jeu des déductions - le nouveau mécanisme Scellier agit, lui, directement sur votre facture fiscale. A condition de louer le bien acheté pendant neuf ans, vous pourrez déduire du montant de vos impôts une proportion de votre investissement locatif (voir notre article sur la Loi Scellier, mode d'emploi). Plus facile à comprendre, plus simple à mettre en œuvre, le dispositif Scellier va également toucher davantage de particuliers. Car jusqu'à présent, seuls ceux qui étaient les plus fortement taxés profitaient à plein des carottes fiscales offertes par les investissements défiscalisants (Malraux, Robien, Borloo). Désormais, même un couple imposé dans la première tranche à 14% pourra réaliser des économies substantielles, voire effacer l'intégralité de son impôt...

Revers de la médaille : partout en France, les nouveaux programmes s'ornent de pancartes "profitez du Scellier !" destinées à tirer le chaland. Et nombre d'acheteurs succombent au chant des sirènes des vendeurs de défiscalisation et signent les yeux fermés. C'est une erreur, car même si cette loi présente de nombreux avantages, il ne faut surtout pas vous précipiter sans avoir approfondi le dossier. Car au-delà de la réduction d'impôts offerte, il est essentiel - comme pour tout placement immobilier -

d'être vigilant sur la sélection du bien et ne jamais perdre de vue qu'il faudra le louer. "Reussir son opération immobilière implique qu'il faut choisir avec soin son appartement pour qu'il garantisse une rentabilité locative attrayante", conseille Christine Vassal-Largy, directeur général de Thésaurus. Le risque d'un investissement réalisé à la va-vite dans une ville que vous ne connaissez pas ? Vous retrouver avec une "queue de programme" qui reste sur les bras des promoteurs, ravis de profiter du Scellier pour s'en débarrasser...

Pour votre acquisition, n'hésitez pas à faire jouer le levier du crédit. Depuis janvier, les taux sont en baisse : ils se situent aujourd'hui autour de 4,40% pour un emprunt sur 15 ans, contre près de 1 point de plus l'été dernier. A condition de respecter les conditions d'endettement, il est donc possible d'acquérir un bien avec un budget moindre. Cerise sur le gâteau ? La totalité des frais (montant des intérêts, assurances, charges...) est déductible de vos revenus fonciers et le déficit est reportable pendant 10 ans.

Marie Pellefigue