



22 avril 2009



Scelliez, de Robien : comment choisir ?

Par [Christine Vassal-Largy](#), Directrice Générale du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Thésaurus, Aix-en-Provence, Côte D'Azur

Un nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier est entré en vigueur le 1er janvier : le Scellier.

Appelé à supplanter les régimes de Robien et Borloo, il va cohabiter avec eux jusqu'à la fin de l'année. Pendant quelques mois, vous avez le choix. Comment faire le bon ?

Avant de répondre, revenons sur les particularités des deux régimes. Les dispositifs de Robien et Borloo permettent l'amortissement d'une fraction de l'investissement sur les revenus fonciers du contribuable, pendant 9 à 15 ans. Le déficit obtenu est imputable sur le revenu imposable, dans la limite de 10 700 € par an. Avec le dispositif Scellier, pas d'amortissement mais une réduction d'impôt étalée sur neuf ans, dont le montant est égal à un pourcentage du prix du logement limité à 300 000 €. Ce pourcentage sera ramené à 20 % le 1er janvier 2011, mais pour le moment il est égal à 25 %. Soit une économie d'impôt annuelle de 8 333 €.

Sachant cela, quel régime choisir ? Je serais tentée de dire qu'il existe autant de réponse que de cas particuliers... Pourtant, les calculs que nous effectuons pour nos clients font apparaître deux tendances. Le Scellier semble plus adapté aux contribuables ayant une tranche marginale d'imposition inférieure (TMI) à 30 %, ou à ceux qui souhaitent réaliser un investissement important, supérieur à 150 000 €. Les dispositifs de Robien et Borloo restent au contraire plus intéressants pour les opérations plus modestes, en province notamment, et les TMI les plus élevées. »