



Immobilier locatif

Pôle Immobilier

Une carotte fiscale survitaminée

En 2008, les investisseurs avaient boudé le marché du logement neuf. L'année 2009 devrait marquer leur retour grâce à la loi Scellier, en vigueur depuis janvier



Eric Sempy / Armedia

Pour tout achat sur plan avant fin 2012, une réduction d'impôt considérable

Le nouveau régime a été accueilli comme une bouée de sauvetage inespérée par les promoteurs et a été bien reçu par les investisseurs... qui le découvrent peu à peu. « L'investisseur souhaitant alléger sa fiscalité tout en se constituant un patrimoine immobilier n'a plus à se préoccuper de savoir dans quelle tranche marginale d'imposition il se trouve, mais simplement de combien il veut réduire son impôt », souligne Julien Galichet et Benjamin Moréel, cofondateurs du cabinet DG Patrimoine. « C'est idéal pour les primo-investisseurs ou pour les contribuables dont la tranche marginale d'imposition est comprise entre 14% et 30% », précise Christine Vassal-Largy, directeur général de Theasaurus, conseil en gestion de patrimoine.

Concession importante

La carotte fiscale ne doit pas faire oublier les critères d'un achat immobilier : l'emplacement, la qualité de construction, le rendement locatif. De nombreux investisseurs en Robien avaient négligé de se rendre sur le lieu de leur achat. Un examen indispensable pour se faire une idée du potentiel locatif de la région. « Lors de l'acquisition, il faut s'assurer que le bien corresponde à la demande et au montant des loyers pratiqués sur le marché local. Sans quoi l'investisseur risque de voir ses économies écornées par des carences locatives ou une moins-value à la vente », souligne Guillaume de Lonlay, dirigeant de Lonlay et Associés Finance. A noter toutefois, en faveur de l'acquéreur, une concession importante du législateur : si le bien acheté ne trouve pas de locataire, mais que les plafonds de loyers fixés par décrets ont été respectés et que l'effort de mise en location exigé par l'administration fiscale est prouvé, la réduction d'impôt s'applique quand même. Une des rigidités des lois Robien ou Borloo disparaît. Enfin, le nouveau zonage des villes éligibles et des plafonds de loyers devrait éviter de voir fleurir ce type d'offres dans des villes au marché locatif inexistant. « Cette nouvelle donne fiscale est un retour aux fondamentaux de l'investissement immobilier, considéré pour son intérêt économique et patrimonial plus que pour ses seules vertus défiscalisantes », souligne-t-on à la Banque Patrimoine et Immobilier.

GILLES ARNOUX

C'est sûr. 2008 a été l'annus horribilis des ventes de logements neufs aux investisseurs : leur volume a chuté de plus de 70%. Une désaffection durement ressentie par les promoteurs, car les investisseurs représentaient plus de la moitié des acquéreurs de logements neufs, principalement en loi Robien. Pour voler au secours d'un secteur immobilier neuf en grand péril, les pouvoirs publics ont sorti de leur chapeau la loi Scellier, un nouveau dispositif de réduction d'impôt, issu de la loi de finances 2009, et en vigueur depuis le mois de janvier. Les deux dispositifs Borloo et Robien sont conservés parallèlement jusqu'à la fin 2009. Avec la loi Scellier, toute personne achetant sur plan avant la fin 2012 un logement locatif neuf d'un montant maximal de 300 000 euros pourra réaliser jusqu'à 8 333 euros d'économie d'impôt par an pendant neuf ans (voir encadré). « C'est certainement le dispositif d'incitation à l'investissement locatif le plus performant jamais mis en place », observe Jean-François Gabilla, le patron de la FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs). D'abord par sa simplicité, puisque chaque investisseur peut immédiatement calculer la réduction d'impôt dont il bénéficiera. Puis par sa force, puisque le taux de réduction de 25% est particulièrement élevé. »

Les chiffres clés du dispositif

- **25%** : le taux de réduction d'impôt par rapport au prix du bien. La réduction d'impôt s'applique à tout logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (Vefa), dont l'acte de vente est signé entre aujourd'hui et le 31 décembre 2012. A noter que le taux passe à 20% à partir du 1^{er} janvier 2011.
- **37%** : le taux de réduction d'impôt majoré, sur 15 ans, en régime Scellier social.
- **300 000 euros** : le prix de revient du logement retenu pour le calcul de ces réductions d'impôt.
- **75 000 euros** : la réduction d'impôt, lissée sur neuf ans, pour un bien de 300 000 euros ou plus. Soit le quart de l'investissement.
- **9 ans** : la période minimale de mise en location du bien.
- **1** : le nombre de biens qu'un foyer fiscal peut acquérir annuellement en régime Scellier. Le cumul avec des investissements Robien ou Borloo est encore possible en 2009.