

En couverture

Investir en Scellier, oui, mais à cinq conditions

Dernière solution en date pour ceux qui désirent se constituer un patrimoine tout en réduisant leurs impôts – plus de 8 000 euros par an –, l'investissement locatif en Scellier doit, comme avant lui le Méhaignerie ou le Robien, être bien encadré.

« **B**onsoir, je suis chargé par le gouvernement de vous informer sur de nouvelles solutions pour faire baisser vos impôts. Payez-vous plus de 5 000 euros d'impôts par an? » Qui n'a jamais reçu en fin de journée à son domicile un appel de ce type, vantant les avantages fiscaux d'un dispositif d'investissement locatif? Cette année, c'est la défiscalisation Scellier qui fait parler d'elle. A savoir, un investissement locatif dans le neuf permettant de retrancher de ses impôts 25% du montant investi, plafonné à 300 000 euros, sur neuf ans, ce qui représente 8 333 euros maximum par an (*lire encadré ci-dessous*). Difficile de résister aux attraits d'une formule qui permet de réduire son impôt tout en se constituant un patrimoine. Mais pas question de se lancer dans un tel projet sans en avoir mesuré toutes les contraintes et conséquences. Voici ce qu'il faut garder en tête.

► **Garder le bien immobilier au moins quinze ans**

Un logement neuf acheté en Scellier doit être loué pendant neuf ans, et ce dans l'année suivant la livraison du bien. Les loyers sont plafonnés selon l'emplacement géographique du bien. L'opération est financée à



Le professionnel

Avant d'investir en Scellier, faites refaire la simulation qu'on vous propose par un autre professionnel ou utilisez les logiciels disponibles sur Internet.

Henri Avot, fondateur de la société d'édition de logiciels de simulation financière Kochise.net.

crédit sur quinze, vingt ou vingt-cinq ans. C'est donc un investissement de long terme. « Il faut envisager l'opération sur au moins quinze ans pour bénéficier de l'exonération des plus-values sur revente d'un bien », estime Gilles Tocchetto, directeur du pôle immobilier d'Infinitis. Et, sauf motif particulier (décès, invalidité), toute revente anticipée entraîne la perte de la réduction d'impôts et l'obligation de rembourser le fisc. « Quant au gain éventuel, il doit être considéré comme un bonus supplémentaire », souligne Gilles Hautrive, directeur général délégué transaction neuf de BNP Paribas Immobilier.

► **Acheter au bon endroit, au bon prix**

Suivant une règle chère à l'immobilier, il faut choisir le bon emplacement. Les loyers doivent être ►►►

Les plus écolos paieront moins d'impôts

Ceux qui souhaitent acquérir un bien immobilier vont devoir très rapidement se souvenir du sigle BBC (bâtiment basse consommation). Et particulièrement les investisseurs. La loi de finances 2010 devrait en effet conditionner l'avantage

fiscal tel qu'il existe aujourd'hui – un taux de réduction d'impôts de 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, et de 20% pour ceux réalisés en 2011 et 2012 – à la qualité BBC des logements concernés, qui deviendra obligatoire

pour les constructions neuves dès 2013. Quant aux autres, la réduction sera ramenée de 25 à 20% pour les logements acquis ou construits en 2010 et de 20 à 15% pour les logements acquis ou construits à compter de 2011. ■

►►► en rapport avec ceux pratiqués, et pas seulement avec les plafonds fixés. Selon une étude récente du Crédit foncier, une soixantaine de secteurs en France présenteraient des risques pour les investisseurs, sachant que plus de 95% des programmes Scellier se situent dans des villes moyennes ou en grande périphérie, où le marché locatif n'est pas très vif.

Les investisseurs doivent aussi se préoccuper de l'environnement du bien, qui lui donne une bonne part de sa qualité. Les questions à se poser : est-ce que la ville est dynamique économiquement ? Est-ce un bon quartier (transports, commerces, écoles) ? Est-ce une construction de qualité ? D'autres candidats ont-ils déjà réservé ? Le logement est-il conforme à la demande ? Est-il proposé au juste prix ?

► Décrypter la plaquette commerciale

Les vendeurs proposent souvent des formules packagées, pas toujours détaillées et mentionnant des formules commerciales peu explicites. Pourtant, explique Henri Avot, fondateur de Kochise.net, société d'édition de logiciels de simulation financière, « un prix "acte en main" doit mentionner le prix du bien, mais également le montant des frais de dossier, des droits de mutation, etc. ». Il faut donc prendre le temps de décortiquer tous les paramètres du dossier, notamment la simulation proposée, pour pouvoir, par exemple, comparer le bien avec les prix du marché local. Dans le cas où le package inclut une commission pour le réseau de commercialisation, il faut savoir qu'elle va de 8 à 12% du prix et que le promoteur a aussi sa marge, de 5 ou 6% du prix. Autant de leviers à actionner pour négocier une réduction du prix.

► Passer au crible les simulations

Le rendement du bien immobilier dépendra de son loyer. « Aujourd'hui, les taux de rendement locatif oscillent autour de 3,8% », constate Hervé Puybouffat, président de Tagerim Promotion. Soit une rentabilité brute (montant de l'investissement divisé par les loyers annuels)

allant de 3,3 à 4% et d'environ le double si l'on inclut l'effet de la réduction fiscale. Mais certaines simulations ont tendance à enjoliver la réalité. Il faut notamment se méfier des loyers trop « boostés ». « Une revalorisation du loyer de 0,5% par an au lieu de 0% peut faire baisser l'effort d'épargne de l'acheteur de 25%. Celui-ci passerait de 200 à 150 euros », indique Gilles Tocchetto. Le mieux est de faire une simulation « à blanc », sans aucune progression des différents paramètres, et de calculer l'effort d'épargne à partir de la livraison du bien (et non de la signature du contrat de réservation). Enfin, n'oubliez pas que l'opération générera des revenus fonciers, sur lesquels l'Etat perçoit 12,5% en CSG, RDS et RSA, et qui augmenteront vos revenus imposables : attention au saut dans la tranche d'imposition supérieure !

► Contrôler la gestion locative

Condition sine qua non pour bénéficier de la réduction d'impôts : la location du bien dès la première année suivant sa livraison. Promoteurs et vendeurs proposent souvent une gestion locative et une assurance, qui coûtent en moyenne 10% des revenus locatifs. Dans ce cas, il faut étudier à la loupe les prestations proposées : recherche de locataire, rédaction du bail et des quittances, préparation de la déclaration des revenus fonciers...

Autre poste à surveiller, les assurances : vacance locative (prise en charge des loyers entre deux locataires) et loyers impayés. Certains contrats couvrent même le risque lié à la première location du bien, mais leur coût n'est pas neutre, et progresse régulièrement pour atteindre environ 4% des loyers... sans compter les conditions d'application (délai de carence et montant des franchises) de plus en plus drastiques.

Virginie Grolleau ►



Le témoin

Laurent M., 45 ans, directeur d'établissement.

« J'ai écarté les hypothèses trop optimistes »

Ayant quitté mon précédent poste dans de bonnes conditions financières, je me retrouve avec la perspective d'être fortement imposé l'an prochain. Je me suis donc mis à la recherche d'un placement défiscalisant, et j'ai beaucoup surfé sur Internet pour m'informer sur les différentes possibilités. J'ai remarqué les avantages et l'effet de levier du crédit dans le cadre de l'investissement locatif défiscalisant, solution que j'ai retenue compte tenu de la possibilité de bénéficier de revenus complémentaires au moment de la retraite. J'ai rencontré différents conseillers financiers qui m'ont remis leurs propositions : un investissement Scellier dans les DOM, un investissement en loi Malraux, et plusieurs investissements Scellier en France métropolitaine. J'ai écarté les deux premières solutions, la première me semblait trop éloignée, et la deuxième trop complexe pour un premier investissement. Pour le Malraux, pourtant, l'opération était tentante car elle annulait mon imposition, mais le prix de vente, proposé à 5000 euros le mètre carré dans une petite ville, me paraissait trop cher. Quant au Scellier en France, j'ai d'abord écarté les hypothèses trop optimistes que l'on me soumettait. J'ai finalement opté pour un 4-pièces de 90,5 mètres carrés à Cesson-Sévigné, tout près de Rennes, avec 2 petites terrasses et 2 garages, à 293000 euros. Il devrait être loué à 915 euros plus 85 euros de charges. Il est financé par un prêt de 293000 euros sur vingt ans. Son taux actuel est de 3,28% pour une mensualité de 1596,38 euros. ►