

Argent

Loi Scellier : faut-il se dépêcher ?

Les règles fiscales vont changer en 2011 pour cette loi qui encourage l'immobilier locatif neuf en procurant une réduction d'impôt.

Le régime Scellier vise à développer le parc locatif privé. Il offre aux investisseurs (dans le neuf) une réduction d'impôt calculée en pourcentage du prix du logement. Pour en bénéficier, deux conditions sont à remplir :

- Le bien doit être loué nu (non meublé) pour une durée minimale de 9 ans en tant que résidence principale ;
- Les loyers au mètre carré sont plafonnés en fonction de la situation géographique du bien.

À noter : l'investisseur ne peut bénéficier du régime Scellier s'il loue le bien à un descendant ou un ascendant.

Une réduction d'impôt étalée sur 9 ans. La réduction d'impôt est actuellement étalée sur neuf ans et s'élève à 25 % du prix du logement dans la limite de 300 000 €, soit 75 000 € de réduction au total. Étalée sur neuf ans, la réduction annuelle atteint 8 333 euros au maximum. Ces taux de réduction s'appliquent uniquement pour les années 2009 et 2010.

Mais attention ! Si vous souhaitez profiter de cet avantage fiscal, cela va être difficile : il faut non seulement que vous ayez signé l'acte de vente avant fin décembre, mais qu'en plus le bien ait été livré avant cette date. Sauf à profiter d'un désistement, la plupart des programmes livrables avant la fin de l'année sont clos.

Dès l'an prochain, l'avantage fiscal est rogné. Il est ainsi prévu que les achats neufs réalisés à partir du 1^{er} janvier 2011 devraient bénéficier d'une réduction de 22 %, mais la loi de Finances pour 2011 n'a pas encore été votée...

Au titre d'une même année, l'avantage fiscal ne peut s'appliquer qu'à un seul bien acquis. Mais si vous n'utilisez pas toute la réduction d'impôt une année, vous pouvez la reporter sur les années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Les conseils à suivre avant de s'engager. La qualité du bien acheté



La qualité du bien acheté reste le premier des critères d'investissement.

(emplacement, confort, ensoleillement...) reste le premier des critères d'investissement.

En effet, meilleure sera cette qualité et plus vous aurez de facilité à louer le bien et donc à rembourser facilement votre crédit immobilier. En la matière, la recherche d'un bien à louer s'apparente à celle d'un logement que vous allez habiter. Il est nécessaire d'évaluer les qualités intrinsèques du bien mais aussi l'environnement dans lequel il se situe.

Ensuite, n'oubliez pas qu'en matière d'investissement locatif, l'avantage fiscal, quel qu'il soit, ne peut représenter l'unique motivation pour investir. En effet, c'est avant tout la logique patrimoniale, et notamment le souci de diversification, qui doit s'appliquer.

Enfin, la solvabilité du locataire est essentielle à votre rendement locatif. Trouver un locataire peut s'avérer difficile, surtout dans des régions touchées par la crise et où l'activité

économique est très affectée. Une fois le locataire trouvé, vous devez vous assurer de sa solvabilité car votre plan de financement se trouvera fortement affecté si le locataire ne paye pas les loyers. C'est pourquoi il est indispensable de passer du temps à la recherche du bon candidat. Et d'être prêt à en passer pour répondre à ses attentes ou pour en changer...

