



FISCALITÉ. Réalisé en partenariat avec l'IEFP-La Finance pour Tous Loi Scellier : faut-il se précipiter ?



Les règles fiscales vont changer dès 2011 pour la loi Scellier, destinée à encourager l'immobilier locatif neuf, et qui procure une réduction d'impôt non négligeable.

Mais avant de se précipiter, il convient de ne pas trop se focaliser sur l'avantage fiscal. Cela reste avant tout un investissement immobilier !

Le régime Scellier a pour but de développer le parc locatif privé. Il offre aux investisseurs 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 mini-

Une réduction d'impôt étalée sur 9 ans

La réduction d'impôt est actuellement étalée sur 9 ans et s'élève à 25 % du prix du logement dans la limite de 300 000 euros, soit 75 000 euros 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. 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...

Les conseils à suivre avant de s'engager

La qualité du bien acheté reste le premier des critères d'investissement. En effet, plus cette qualité sera bonne 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'environ-



Avant d'être un avantage fiscal, l'investissement Scellier est un bien immobilier qu'il faut choisir pour le long terme.

nement 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...

QUESTION/RÉPONSE

Qu'est ce qu'un contrat d'assurance-obèques ?

Ce contrat permet de prévoir le financement et/ou l'organisation de ses obsèques. Il répond notamment au souci de décharger ses proches au moment de son décès et d'exprimer ses dernières volontés.

Toutefois, attention à choisir le contrat qui répond bien à vos attentes. Le contrat de capital est le plus courant. Au décès du souscripteur, le capital constitué grâce aux primes versées est transmis au bénéficiaire désigné qui peut être une personne physique ou morale (notamment la société de pompes funèbres). Si le montant du capital est supérieur aux frais d'obsèques, les bénéficiaires de second rang (notamment les proches) perçoivent le solde. Des garanties d'assistance (tel que le rapatriement du corps) peuvent être jointes au contrat. Attention, le souscripteur n'a aucune garantie concernant l'utilisation du capital. Ce dernier peut donc servir à tout autre chose qu'au financement des obsèques. Si vous voulez être sûr que les sommes versées servent à l'organisation de vos obsèques, optez pour le contrat de prestations d'obsèques. Celui-ci prend en charge non seulement le financement mais aussi l'organisation des obsèques, ce qui est rassurant pour le souscripteur qui n'a pas de famille. Ce contrat fait intervenir conjointement un assureur et un opérateur funéraire.

La loi Sueur du 9 décembre 2004 a renforcé la liberté du souscripteur en lui permettant de modifier à tout moment certaines prestations (sépulture ou opérateur funéraire notamment).

L'obligation qu'a l'opérateur de détailler à la fois les prestations et services couverts par le contrat et ceux qui ne sont pas pris en compte, garantit une certaine transparence. L'an passé, la cotisation annuelle était en moyenne de 1 119 euros pour les nouveaux contrats. Plus on cotise à un âge avancé plus la prime est élevée.

Ne pas négliger l'environnement du logement

male de 9 ans en tant que résidence principale.

Les loyers au mètre carré sont plafonnés en fonction de la situation géographique du bien. A noter que l'investisseur ne peut bénéficier du régime Scellier s'il loue le bien à un descendant ou un ascendant.

Pour en savoir plus :
www.lafinancepourtous.com