

Dispositif Scellier

On joue les prolongations

Plebiscité par les investisseurs particuliers, le dispositif de défiscalisation Scellier qui devait prendre fin le 31 décembre 2012, a été prolongé sous conditions jusqu'au 31 mars 2013. Philippe Rocha, expert en matière de gestion de patrimoine, nous livre son analyse.



Rappel : La Loi Scellier s'adresse à tous les contribuables français investissant en 2012 dans des logements neufs BBC ; ce dispositif fiscal permet aux particuliers d'investir dans l'immobilier locatif neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) en bénéficiant d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 13% du prix d'achat sur 9 ans (Scellier classique) et 21% sur 15 ans (Scellier intermédiaire). Exemple : pour un investissement Scellier Classique de 200 000 €, la réduction est de 26 000 € sur 9 ans, soit 2 888.88 euros/an. Les logements non BBC sont également éligibles avec une réduction inférieure. Ainsi pour ces derniers, le Scellier Classique sur 9 ans offre-t-il une réduction de 6% et le Scellier Intermédiaire sur 15 ans, une réduction de 14 %. Dans le cadre de la loi Scellier, la réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans. Les loyers ne doivent pas excéder un plafond fixé par décret au m², et l'investissement se limite à un seul logement par an, avec un plafond d'investissement de 300 000 euros. Ce dispositif a fortement contribué au développement de programmes immobiliers neufs dans la région, et on comprend l'inquiétude des professionnels, à l'aube de sa disparition.

Dates butoirs à connaître

Prolongation de fin d'année : Les députés ont voté un amendement permettant une meilleure transition entre le dispositif immobilier Scellier et son remplaçant, le Duflot. L'acte authentique de vente pourra être signé jusqu'à la fin mars 2013 si une réservation certaine a été effectuée avant le 31 décembre 2012.

Cette réservation devra être enregistrée de manière formelle chez un notaire ou au service des impôts. Cet assouplissement permet aux acquéreurs de moins appréhender l'échéance du dispositif et ainsi de se lancer dans une course effrénée. Les avantages fiscaux seront bien entendu maintenus, même avec une signature définitive en 2013.

Si vous êtes intéressés par le Scellier, prenez contact dès maintenant avec un promoteur ou un conseiller en gestion de patrimoine. En effet, vous pouvez prendre date pour une réservation sans forcément vous engager définitivement. Vérifiez bien que votre contrat contient des clauses suspensives, notamment l'obtention d'un crédit bancaire. Cette clause annule la vente si vous n'avez pas réussi à vous faire financer votre acquisition.

Et après ? Le Duflot ?...

Les textes d'application ne sont pas encore définitifs, mais le « Duflot » devrait trouver lui aussi sa "clientèle". Il permettra de réduire l'impôt sur le revenu à un niveau plus important (18% sur 9 ans), mais en contrepartie les loyers devront être inférieurs de 20% au marché. Ceci pourrait satisfaire les gros contribuables qui cherchent une défiscalisation importante et qui ont les moyens de combler l'écart entre le montant du prêt et le loyer, qui de ce fait sera plus important qu'avec l'ancien dispositif Scellier. Vous avez dit social ?... Nous vous présenterons les modalités du dispositif Duflot dès qu'elles seront validées.