

## Article Point-Eco CCI

Est-il encore opportun d'investir dans l'immobilier avec le dispositif Scellier ?

En 2011, le dispositif Scellier a connu de légères modifications dans le cadre de la nouvelle loi de finances. Les nouveautés sont les suivantes : les règles d'indexation des plafonds de loyers et de ressources des locataires sont modifiées, une nouvelle zone A bis a été créée, la réduction d'impôts a été revue à la baisse et, enfin, le développement durable est encouragé avec une bonification offerte aux investissements dans les biens immobiliers labellisés BBC.

### **Le dispositif Scellier métropole**

L'ensemble des acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA), dont l'acte d'acquisition est signé à partir du 1er janvier 2011, doit respecter les plafonds de loyers prévus par le décret n°2010-1601 du 20 décembre 2010 (y compris les opérations ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 31 décembre 2010 et ouvrant droit, à ce titre, au bénéfice des dispositions prévues à l'article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010).

L'objectif de cette mesure est de ramener les plafonds de loyers à des niveaux plus conformes à la réalité des marchés locatifs privés.

Le plafond des ressources reste quant à lui, inchangé, à l'exception des modalités d'indexation et des règles d'arrondi.

En secteur libre, les plafonds mensuels de loyers, hors charges, sont les suivants : 21,70€ en zone A bis, 16,10€ en zone A, 13€ en zone B1 et 10,60€ en zone B2.

Sur une durée de 9 ans, le dispositif Scellier permet d'obtenir une réduction d'impôts, après rabot, de 22% si le logement respecte les normes BBC et de 13% si le logement n'est pas BBC.

En secteur intermédiaire, les plafonds mensuels de loyers, hors charges, sont les suivants : 17,36€ en zone A bis, 12,88€ en zone A, 10,40€ en zone B1 et 8,48€ en zone B2.

Sur cette durée de 9 ans, la réduction d'impôts est d'un montant identique à celle pratiquée en secteur libre. En revanche, elle est majorée de 5% du prix de revient du bien, par période de 3 ans au-delà de l'engagement de 9 ans, dans la limite de deux périodes de 3 ans, soit 15 ans au maximum (9 ans à 22% + 3 ans à 5% + 3 ans à 5%). Cette majoration est imputée à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans cette période (soit 1,67% par an). Le complément de réduction d'impôt reste cependant égal à 2% par an pour les logements acquis entre le 1er janvier 2011 et le 30 mars 2011, lorsqu'ils ont fait l'objet d'une réservation signée devant notaire ou enregistrée au plus tard le 30 décembre 2010.

Selon la date de réalisation de l'investissement, le montant total de la réduction d'impôt peut donc atteindre 37% (pour les contrats de réservation signés avant le 30 décembre 2010), 31%, 32% ou 27% pour les logements BBC et, enfin, 37%, 31%, 23% ou 18% pour les logements non BBC.

Précisons que le dispositif Scellier intermédiaire accorde une déduction spécifique de 30% sur les revenus fonciers.

Ajoutons qu'une nouvelle zone A bis a été créée englobant Paris et sa petite couronne (68 communes limitrophes), limitant, de ce fait, la zone A au pays genevois et au sud de la France. Les zones B1 et B2 demeurent inchangées.

### **Plafonnements indexés**

Le décret n°2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif modifie les

règles d'indexation de ces plafonds pour l'ensemble des dispositifs d'incitation immobilière. Les règles d'indexation sont désormais alignées sur celles applicables au logement locatif social :

- les plafonds de loyer sont révisés au 1er janvier de chaque année, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence;
- les plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année, en tenant compte de la variation annuelle de l'IRL constatée au troisième trimestre de l'année de référence qui précède l'année de référence.

Les règles d'arrondi sont également aménagées par ce même décret. Ainsi, après application des modalités d'indexation citées ci-dessus, les plafonds de loyers obtenus sont arrondis au centime d'euro le plus proche, tandis que les plafonds de ressources obtenus sont arrondis à l'euro le plus proche.

### **Ces changements affectent-ils financièrement l'investisseur ?**

Avec ce nouveau dispositif Scellier, la réduction d'impôt passe donc de 25% à 22% pour un logement labellisé BBC, soit une perte maximale pour l'investisseur de 9 000€ étalée sur 9 ans (en prenant la base de 300 000€ comme montant maximal pouvant être défiscalisé). S'agissant d'un investissement d'un montant de 180 000€, l'écart se réduit à 5 400€ sur 9 ans, soit 600€ par an.

En somme, le dispositif Scellier dans sa version 2011 demeure très attractif en ce qu'il permet une réduction d'impôt pouvant atteindre 66 000€ sur une période de 9 ans en secteur libre et 96 000€ en secteur intermédiaire !

En revanche, concernant les logements non BBC, l'Etat a fortement diminué la réduction d'impôt la ramenant à 13%, soit à peu près moitié moins que pour du BBC.

De par ce dispositif, l'Etat affiche clairement son souhait d'inciter les acquéreurs et, par ricochet, les promoteurs, à développer le BBC.

La diminution des plafonds de loyers fait baisser la rentabilité des investisseurs mais ce d'une manière assez hétérogène. En effet, dans les communes où les loyers sont peu élevés et inférieurs au plafond, l'incidence est inexistante. En revanche, dans les communes dont les loyers font pression (Paris par exemple), la rentabilité de l'investissement peut diminuer fortement.

Par conséquent, il est plus judicieux actuellement d'investir dans des communes dans lesquelles les niveaux de loyers pratiqués sont proches des plafonds.

### **Quid sur 2012 ?**

Il est fort probable que la future loi de finances connaisse des modifications en 2012. L'élection présidentielle à venir ainsi que le souhait de l'Etat de réduire son déficit public entraîneront très certainement un coup de rabet supplémentaire. Bercy envisagerait d'ailleurs un plafonnement du prix d'achat au mètre carré. Ce plafonnement viendrait s'ajouter à celui déjà en vigueur selon lequel le coût d'acquisition d'un logement en Scellier est limité à 300 000€. En plus de l'économie substantielle que réaliserait l'Etat, cette mesure présenterait l'avantage d'améliorer l'image du dispositif Scellier aux yeux de ceux qui le tiennent pour responsable de la hausse des prix.

### **Conclusion**

Le dispositif Scellier, dans sa version 2011, reste attractif concernant l'acquisition de logements BBC, malgré une petite diminution du taux de réduction d'impôt. Néanmoins, la tension sur les taux d'intérêts perceptible depuis le début de l'année ainsi que la croissance des prix de l'immobilier a un impact léger sur la rentabilité de l'opération.

2011 sera très certainement la dernière année à présenter un dispositif fiscal aussi attrayant pour l'achat d'un bien immobilier locatif.

Soulignons enfin que l'investisseur aura intérêt à faire preuve d'une certaine vigilance s'agissant des plafonds de loyers et de ressources (dont le non-respect conduirait à un redressement fiscal).



*Promoteur d'immobilier durable*

ACTELYS  
8 rue Cerf Berr  
67200 Strasbourg

Tél : 09 800 855 05  
Fax : 09 800 855 06  
Port : 06 992 055 05

[www.actelys.com](http://www.actelys.com)



Notre environnement est fragile, merci de n'imprimer ce mail qu'en cas de nécessité