

## POUR BIEN DÉFISCALISER Changements dans le Scellier

**Cosson Bertrand; Dregnaux Marc**

*Les projets de lois de finances pour 2011 en cours d'examen par les sénateurs et les députés prévoient encore des modifications pour le régime d'investissement immobilier dit Scellier, pourtant en vigueur depuis seulement le 1er janvier 2009. À l'origine, ce régime devait faire bénéficier l'investisseur immobilier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 %, calculée sur le montant de son acquisition immobilière locative dans le neuf. Avec un montant d'investissement plafonné fiscalement à 300 000 euros par an, cela faisait une réduction d'impôt sur le revenu maximale de 75 000 euros étalée sur neuf ans. Initialement fixé à 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010, ce taux devait ensuite passer à 20 % pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012.*

*La loi de finances de l'année dernière a abaissé ce taux à 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011, puis 10% pour ceux acquis ou construits en 2012. Toutefois, si le logement répondait à la norme BBC (bâtiment basse consommation énergétique), il était prévu pour les*

*logements acquis ou construits en 2011 et 2012 que le taux de la réduction d'impôt soit majoré de 10 points, soit des taux portés respectivement à 25 ou 20 %.*

C'était sans compter le «rabort» sur les niches fiscales de l'article 58 du projet de lois de finances pour 2011 qui prévoit une réduction générale de 10 % de l'avantage en impôt procuré par certains dispositifs, dont le régime Scellier. Le taux de réduction d'impôt pour les logements non BBC passerait à 13 % en 2011 et 9 % en 2012. Pour les logements BBC, le taux serait de 22 % en 2011 et 18 % en 2012. Ainsi, entre le même investissement Scellier non BBC réalisé en 2011 plutôt qu'en 2010, la réduction d'impôt passerait de 25 % à 13 %, soit une perte fiscale de 12 % du montant de l'investissement.

Devant ces récents changements, les investisseurs-contribuables ont donc le plus grand intérêt à réaliser leur acquisition avant la fin de l'année 2010. Toutefois, un amendement adopté le 10 novembre prévoit, à titre transitoire, une mesure de sagesse permettant de réaliser un

investissement immobilier avant le 31 mars 2011 en bénéficiant d'un taux de réduction de 15 % au lieu de 13 (à condition que la réservation soit enregistrée avant le 31 décembre 2010).

Enfin, sur un sujet voisin, s'agissant du crédit d'impôt pour les intérêts des emprunts contractés pour l'achat de la résidence principale, le législateur, au lieu de reprendre avec sagesse la même règle transitoire que celle adoptée pour le Scellier, a prévu la suppression totale de ce crédit d'impôt si l'offre de prêt est émise par la banque à partir du 1er janvier 2011. C'est dire l'afflux de dossiers de prêt que les banques vont avoir à gérer dans l'urgence pour pouvoir émettre, en ces veilles de fêtes, les offres de prêt avant le 1er janvier 2011 pour des clients qui ont déjà signé leur promesse de vente.

*Bertrand Cosson est responsable de la structuration patrimoniale à la Banque transatlantique et codirecteur du mastère gestion de patrimoine de l'ESCP Europe.*

*Marc Dregnaux est juriste-fiscaliste à la Banque transatlantique.*