



Perso → argent

3 IMMOBILIER

PANACHEZ AVEC DES SCPI EN RÉGIME SCSELLIER

SAUF SI C'EST UN INVESTISSEMENT mûri de longue date et que votre dossier est déjà bouclé, il est trop tard pour acheter un appartement en régime Scellier avant la fin de l'année. « Compte tenu des délais d'enregistrement des actes chez les notaires (deux mois au minimum), il faut impérativement le faire avant la fin du mois d'octobre », rappelle Olivier Grenon-Andrieu, président de la société d'ingénierie patrimoniale Equance. En outre, que trouve-t-on à vendre en fin d'année dans le Scellier ? Des « queues de programme » (se demander s'il y a un problème) ou des programmes qui démarrent et ne seront achevés que dans deux ou trois ans, ce qui repousse la réduction fiscale à 2012 au plus tôt.

L'inconvénient des opérations lourdes réside aussi dans le fait qu'on est soumis jusqu'au dernier moment aux vicissitudes de la loi de finances. En 2009, l'application (à partir de 2010) des cotisations sociales aux plus-values de cession des résidences principales et des résidences se-

condaires détenues depuis plus de quinze ans a figuré dans le projet de loi de finances (PLF) jusqu'au mois de décembre, avant de disparaître durant la navette parlementaire !



Tout au long de l'année 2009, nombre de conseillers ont incité leurs clients à vendre leurs biens ou à les placer dans des SCI pour se prémunir contre cette mesure... qui n'a jamais existé (et ne figure pas dans le PLF 2011). Mieux vaut donc déconnecter l'immobilier de la cuisine fiscale, à une petite exception près : les SCPI Scellier. Il en existe une dizaine sur le marché en France, dont deux dédiées au Scellier intermédiaire.

Les SCPI Scellier sont des sociétés achetant, pour le compte des porteurs de parts, des logements locatifs qu'elles placent sous le statut Scellier. Avec les mêmes contraintes (durée de location minimale de neuf ans et loyers plafonnés) et la même réduction d'impôt (25 % du montant investi, répartis sur neuf ans). « La possibilité de reporter sur six ans les réductions d'impôt non utilisées a également cours », précise Olivier Grenon-Andrieu. Les tickets d'entrée sont abordables. « 600 euros chez nous, avec un ticket moyen de 50 000 euros », indique Didier Degraeve, de la SCPI Scellier Ciloger Habitat. C'est la date d'achat qui compte pour déclencher la réduction fiscale. Si vous le faites avant la fin de l'année, vos revenus 2010 pourront donc bénéficier d'une première réduction d'impôt. En empruntant pour en acheter (à 3,50 % environ aujourd'hui), vous pourrez en outre déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers. © GILLES LOCKHART

A surveiller

Régime réel ou « microfoncier » pour déclarer vos revenus locatifs ? Si vous percevez moins de 15 000 euros de loyer par an, vous êtes en régime fiscal « microfoncier » et vous bénéficiez d'un abattement

de 30 % censé couvrir vos travaux et autres frais. Si vos travaux dépassent cet abattement, vous pouvez demander au fisc de passer aux frais réels. Mais attention : ce changement vous engage pour trois ans.

L'EXPERT



PHILIPPE PESCAIRE
Fiscaliste associé
à Alérion

N'oubliez pas le Girardin « social »

« Le Girardin "social" permet d'obtenir des réductions d'impôt substantielles en contrepartie de fonds donnés à des organismes de logements sociaux (OLS) actifs dans les DOM. En pratique, vous investissez à fonds perdus dans le capital d'une société qui construit des logements sociaux. Les fonds que vous versez financent les frais de montage et de gestion de l'opération ainsi que la rétrocession de 65 % de votre économie d'impôt au profit de l'OLS, ce qui est une obligation pour bénéficier de la réduction fiscale. En contrepartie, vous avez droit à une réduction d'impôt égale à 50 % du prix de revient des logements. Le gain net varie entre 18 et 24 %. Autre avantage : comme vous financez la rétrocession de 65 % de votre économie d'impôt au profit de l'OLS, celle-ci n'est comptée qu'à hauteur de 35 % dans votre plafond fiscal. »

Bon à savoir

● Si vous avez versé à fonds perdus 100 euros, vous réduisez vos impôts de 120 euros environ l'année suivante, mais vous ne comptez que 42 euros (35 % de 120) dans votre plafond fiscal.