



## La loi Scellier : quelle stratégie adopter ?

Une loi de défiscalisation arrive et chasse l'autre...la fin de l'année 2008 aura été rude pour l'immobilier, et 2009 s'annonce tendu pour bon nombre de promoteurs immobiliers qui doivent faire face à une baisse historique de leur mise en chantier. Pour stopper cette décente vertigineuse, le gouvernement a décidé de relancer le mécanisme de l'investissement locatif privé en instaurant une nouvelle loi de défiscalisation immobilière censée remplacer à terme la loi Robien, cette « nouvelle loi Robien » est la loi Scellier.

Pour rappel, la loi Scellier permet à tout contribuable désireux de réduire ses impôts de bénéficier de 25% de réduction d'impôt, en échange d'un investissement locatif dans l'immobilier neuf ou dans l'immobilier ancien réhabilité. Ces 25% sont calculés sur la base du prix d'achat du bien immobilier dans la limite de 300 000 euros par année d'imposition. (Voir défiscalisation : la loi Scellier). Toutefois la loi Robien subsiste jusqu'à fin 2009. Le contribuable aura donc le choix entre ces deux lois de défiscalisation, et pourra opter pour la plus avantageuse selon sa situation fiscale. Alors que choisir entre ces deux lois ?

Tout d'abord, chaque contribuable devra déterminer précisément sa Tranche Marginale d'Imposition (TMI) : 5,5%, 14%, 30% ou 40%, car celle-ci sera déterminante dans le choix entre loi Scellier ou loi Robien. En effet la loi Scellier est une réduction d'impôt (la TMI n'a pas d'incidence) alors que la loi Robien permet de réduire son revenu imposable, l'efficacité du mécanisme en loi Robien dépend donc essentiellement de la TMI de chaque investisseur. Par exemple :

Un investisseur est imposé à hauteur de 2900 euros par an, son revenu imposable est de 30 000 euros et il est célibataire. Sa TMI sera de 30% avec 1 part. Pour défiscaliser ses impôts il décide d'investir en loi de Robien. Pour cela il achète un appartement d'une valeur de 160 000 euros. Grâce à la loi de Robien cet investissement lui permettrait d'économiser environ 18 500 euros d'impôt sur 9 ans, soit 2050 euros par an. Avec la défiscalisation Scellier, le même investissement lui aura permis de défiscaliser 40 000 euros sur 9 ans (25% de 160 000 euros), soit presque 4500 euros par an. En conclusion un investissement de 105 000 euros lui aurait suffi à défiscaliser entièrement ses 2900 euros par an pendant 9 ans avec la loi Scellier.

Autres exemples : un couple marié avec 60 000 euros de revenu imposable soit 2 parts, une TMI de 30% et 5900 euros d'impôt (53 100 euros sur 9 ans). Ils investissent dans un appartement de 175 000 euros : la défiscalisation en loi de Robien leur aurait permis de défiscaliser 25 500 euros sur 9 ans soit 2830 euros par an, tandis que la loi Scellier leur aurait octroyé plus de 43 750 euros de défiscalisation sur 9 ans soit 4860 euros par an.

Enfin un couple marié avec un enfant, soit 2,5 parts, 65 000 euros de revenus imposable, une TMI à 14% et 5000 euros d'impôts aurait défiscalisé avec un appartement de 175 000 euros, 12 000 euros d'impôts sur 9 ans soit 1300 euros par an avec la loi de Robien. Dans ce cas la loi Scellier aurait permis une réduction d'impôt de 43750 euros sur 9 ans soit 4860 euros par an.

En conclusion, le choix entre la loi Scellier ou la loi Robien, se fera essentiellement en fonction de votre Tranche Marginale d'Imposition (TMI). Plus celle-ci sera basse, plus vous devrez vous orienter sur la loi Scellier. Pour les personnes imposées dans les TMI à 30% et 40% il sera judicieux de faire effectuer, au préalable, des calculs précis à un gestionnaire de patrimoine, afin de déterminer le meilleur support d'investissement. Enfin quelque soit votre choix vous ne devrez pas perdre de vue qu'il s'agit d'un investissement immobilier et que l'objectif de défiscalisation ne doit pas occulter les principes essentiels d'un tel investissement que sont : la qualité de la construction, le marché locatif du lieu d'investissement et surtout la localisation du bien.