



Loi Scellier : une niche fiscale à ne pas gâcher

05/10/2009 14:10



La loi Scellier ? « Elle est tellement bien, tellement facile que les gens se précipitent et c'est la meilleure façon de se tromper. » Selon le cabinet de gestion de patrimoine, Raymond James Patrimoine, implanté à Nice, la loi Scellier est une niche fiscale exceptionnelle « à ne pas gâcher en passant trop vite sur quelques principes de base ». Décryptage avec ses experts, Patrick Levard, Nicolas Bouzinac et Benjamin Vallier.

1. Choisissez le bon cadre de défiscalisation

La loi Scellier est adaptée aux appartements neufs achetés en direct, avec un plafonnement à 300 000 e TTC. Dans la région, il s'agit de deux pièces livrables en 2010-11. Vu les prix du marché, l'investissement de base est élevé.

Pour ceux qui ne veulent pas mettre autant d'argent, la version SCPI de la loi Scellier ouvre des perspectives. Elle consiste à prendre des parts de 5 000 e dans un bouquet d'appartements. Pour 30 000 e investis, on défiscalise 800 e pendant neuf ans et 600 e jusqu'à 15 ans. Gros avantage : on mutualise les risques de défaillance du locataire avec les copropriétaires. Soyez vigilant sur la composition du bouquet. Quant à ceux qui veulent du locatif meublé non professionnel, il faut s'orienter vers la loi Bouvard-Cessi. Le dispositif est adapté pour une chambre d'étudiant (Toulon et Nice offrent un cadre sécurisant pour la rentabilité du produit), un studio dans une résidence d'affaires ou une maison de retraite.

2. Soignez le produit

Règle numéro un avec la loi Scellier : il s'agit avant tout d'une opération immobilière. Soyez attentif à l'environnement. Plus il y a d'appartements « loi Scellier » autour du vôtre, plus le bien est difficile à louer. Gardez aussi la plus-value à l'esprit. Rien ne vous oblige à acheter dans la ville que vous habitez. Privilégiez la qualité du produit. C'est moins vrai pour la version SCPI qui est avant tout une opération financière. En Bouvard, attention à la qualité du gestionnaire.

3- Verrouillez le montage financier

Faut-il acheter cash ou à crédit pour défiscaliser les intérêts d'emprunt ? Il n'y a pas de vérité. Seule une étude personnalisée permet de déterminer l'option la plus profitable. Attention au suivi du dossier à long terme si vous choisissez un crédit In fine (adossé à une assurance-vie).