



ARGENT FAMILLE VIE PRATIQUE

FOCUS sur le dispositif Scellier dans l'ancien

Scellier avec travaux: complexe mais rémunérateur

Pour maximiser la rentabilité du dispositif Scellier, il faut investir dans l'immobilier commercial ou à rénover.

P Voici les différentes pistes qui s'offrent à vous, leurs avantages et leurs inconvénients.

Pour beaucoup, le dispositif Scellier est synonyme d'investissement dans un logement vendu neuf ou en état futur d'achèvement (Véfa). Une opération simple à mettre en place mais dont le rendement se révèle souvent modeste – de 3 à 5 % (voir le n° 1039 du Particulier, p. 52). Cette rémunération est toutefois revue à la hausse si l'on intègre l'avantage fiscal. La réduction

d'impôt s'élève, pour les achats réalisés en 2009 et 2010, à 25 % du coût de l'investissement réparti sur 9 années (soit 2,77 % par an). Si vous optez pour le Scellier « intermédiaire » ou « Carrez », l'avantage peut être prorogé de 3 ou 6 ans (à raison d'une réduction d'impôt annuelle de 2 %), et vous bénéficiez en plus d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus. Mais

avec plus de contraintes: les maxima de loyers sont inférieurs à ceux requis pour le Scellier classique et les ressources du locataire sont plafonnées (voir les plafonds Scellier p. 94). Mais, peu de gens le savent, il est aussi possible de bénéficier de cet avantage fiscal en achetant un bien ancien. En effet, le régime Scellier s'applique également à l'acquisition d'un logement à réhabiliter ou à celle d'un local – bureau ou commerce – à transformer en logement. Une stratégie judicieuse, car le coût de revient – achat plus travaux – d'une opération Scellier avec travaux se révèle souvent sensiblement inférieur aux prix du neuf dans le même secteur, ce qui majore les rendements avant avantage fiscal d'au moins 0,5 à 1,5 %. Et réaliser une opération Scellier avec travaux permet généralement d'investir dans les centres-ville. « C'est un emplacement sûr pour plusieurs raisons: le marché locatif y est toujours dynamique, le bien bénéficie d'un potentiel de valorisation et peut être revendu facilement », explique Franck Temim, dirigeant de CIR Investissement.

CE QU'ILS EN PENSENT

STÉPHANE GIANOLI • PRÉSIDENT DE LA FINANCIÈRE MAGELLAN

Les opérations Malraux ouvrent-elles droit au Scellier avec travaux?

Une opération ouvrant droit au Malraux est, a priori, éligible au Scellier réhabilité (sans que les avantages soient cumulables). Pour notre part, nous n'avons qu'une opération en Scellier, la rénovation d'une maison de maître à Bayonne. Le coût de revient avoisine les 4 000 €/m², alors que, dans le même secteur, le neuf de bonne qualité dépasse les 4 500 €/m².

Cette opération Scellier est-elle vendue sous le régime de la VIR (vente

d'un immeuble à rénover)?

Non. Ce sont les copropriétaires qui, constitués en association, sont les maîtres d'ouvrage du chantier. Il ne faut pas oublier que les spécificités de la VIR – existence d'une garantie financière d'achèvement, droits d'enregistrement calculés sur les travaux et non pas sur le seul prix du bâti, etc. – génèrent un surcoût supérieur à 10 %.

