

**NOUVEAU**

## Défiscalisez votre investissement social

**D**EVENIR UN INVESTISSEUR SOCIAL ne signifie plus accepter un rendement au rabais. Car la loi Scellier, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier, instaure de nouveaux avantages fiscaux qui se cumulent avec les aides destinées à soutenir le logement social privé. Si l'appartement de votre choix est éligible au prêt locatif social (PLS), vous bénéficiez déjà d'un taux de TVA réduit à 5,5 % et d'une exonération de la taxe foncière pendant au moins quinze ans. Vous pouvez toujours, également, bénéficier d'un taux d'emprunt préférentiel indexé sur le livret A. En contrepartie, vous vous engagez à louer votre bien pour une durée de quinze ans à un loyer plafonné. Tout en bénéficiant de la garantie des revenus locatifs, mise en place par les pouvoirs publics.

Plus généralement, les particuliers qui investissent dans le locatif, social ou non, peuvent choisir entre deux régimes : l'ancien dispositif Borloo ou la nouvelle loi Scellier. Concrètement, l'amortissement Borloo est désormais remplacé par une réduction d'impôt Scellier de 25 %, sur neuf ans, du prix de revient du logement neuf, pour la fraction inférieure à 300 000 euros. Cette réduction vaut pour les logements acquis en 2009 et en 2010, et passera à 20 % à compter de 2011. Un seul achat par an est possible. Le bien doit être situé dans les zones A, B1 et B2. La zone C est exclue de l'avantage. « L'objectif est d'éviter les débordements du Robien », explique Patrice Haubois, responsable du département offres au Crédit foncier. Si vous hésitez entre Borloo et Scellier, la démonstration qui suit vous aidera à trancher.

### La nouvelle loi Scellier, un régime plein d'avantages

Vous achetez un bien de 100 000 euros dans le cadre du dispositif Borloo. Vous déduisez 65 % du montant de votre investissement sur quinze ans : 6 % par an les sept premières années, puis 4 % par an les deux années suivantes, puis 2,5 % par an sur les six dernières années, dans la limite de 1 700 euros par an. Si vous êtes imposé à 14 %, votre déduction d'impôt sur le revenu s'élèvera à 840 euros chaque année.

Avec la nouvelle loi, la réduction d'im-

pôt de 25 % du montant de l'investissement revient à 2,77 % par an si on l'étale sur neuf ans. Ce qui équivaut, pour un bien acquis 100 000 euros, à une réduction annuelle d'impôt de 2 777 euros. Soit une différence en votre faveur de 1 937 euros par an (2 777 - 840).

Toujours pas convaincu ? Prenons un autre exemple. Vous êtes marié, avez un enfant, et disposez d'un revenu fiscal de 90 000 euros, imposé à 13 784 euros (soit un taux moyen d'imposition de 30 %). Vous n'avez pas d'apport personnel et souhaitez acquérir un 55 mètres carrés en zone A (c'est-à-dire à Paris ou dans la petite couronne), d'un montant de 261 250 euros. Votre économie d'impôts au bout de quinze ans s'élèvera à 65 313 euros dans le cadre du nouveau dispositif et à 46 010 euros dans le cadre du Borloo recentré. Différence en votre faveur : 19 303 euros. ● **Danièle Licata**

**ET AUSSI**

### ACHETEZ UNE QUEUE DE PROGRAMME NEUF

**Dans un programme neuf**, les derniers appartements sont les plus difficiles à vendre. Les promoteurs veulent tourner la page et sont prêts à négocier : 212 000 euros au lieu de 222 000, tout récemment, pour un 72 mètres carrés à Angers du promoteur Gambetta. Dans un autre registre, Bouygues Immobilier a offert une Mercedes Classe A et le remboursement des frais de notaire aux acquéreurs d'une queue de programme à Pfstatt (Haut-Rhin). Ce qui faisait fondre le prix du trois-pièces de 145 300 à 118 000 euros. Mais oubliez la vue plein sud. Les meilleurs appartements sont déjà partis.

**LOISIRS**

## Offrez-vous des plaisirs haut de gamme



### Un 18 trous depuis son balcon

Acheter avec vue sur un golf permet de joindre l'utile à l'agréable. Le cabinet de conseil en investissement Golf & Patrimoine propose le concept en France, en Espagne, au Maroc et à Dubai. Comptez près de 1 million d'euros pour une maison de 142 mètres carrés donnant sur le golf de

JÉRÔME CHATAIN DR

Pont-Royal, près d'Aix-en-Provence.



### La maison avec ponton

Vous avez l'âme d'un loup de mer, mais les places dans les ports de plaisance sont rares. Pourquoi ne pas opter pour une résidence en marina avec un bras de mer en guise de jardin ? Le coût est salé : près de 1 million d'euros pour une maison de

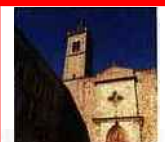
62 mètres carrés à Port-Grimaud (Var). Le triple du prix du marché. Mais la place du bateau est incluse.



### Villas de rêve en copropriété

My Stones est une sorte de Pierre & Vacances de luxe. Le concept : un club privé d'investisseurs qui achètent des villas de rêve à Deauville, Chamonix, Bali... et se les partagent pendant les

vacances. Ticket d'entrée : entre 100 000 et 300 000 euros.



### Luxe, calme et rentabilité

Garrigae Investissements réhabilite des bâtiments de charme (couvents, châteaux...) et les vend par appartements à travers diverses formules d'acquisition (loueur meublé, loi Demessine...). C'est l'authenticité défiscalisée.