



## L'AVIS DE...

▷ Stéphane DE RAYNAL, président du groupe ACI

## « Choisir en fonction de sa situation fiscale »

**Pourquoi a-t-on créé un nouveau dispositif de défiscalisation dans l'immobilier en outre-mer alors qu'il existait déjà la loi Girardin ?**

Il fallait inciter les promoteurs à faire des offres de logement correspondant aux besoins du marché immobilier local. Avec la loi Girardin, plus vous achetez

plus d'investisseurs et d'autre part, permet une offre à caractère plus social.

**Comment faire le bon choix entre la loi Girardin et le dispositif Scellier DOM-COM ?**

Tout va dépendre de la corrélation entre le bien et la situation fiscale de l'investisseur. La loi Girardin permet une réduction d'impôt plus importante, mais sur seulement cinq ans alors que le dispositif Scellier pour l'outre-mer réduit la note sur neuf ans. Pour simplifier, disons que la première solution s'adresse plutôt à des personnes fortement fiscalisées alors que la deuxième est plus adaptée à des acheteurs pas forcément fortunés. Aujourd'hui, par exemple, on peut investir dans un FI en outre-mer pour moins de 100 000 euros.

**Quels conseils donneriez-vous à un futur investisseur immobilier en outre-mer ?**

D'abord, il y a trois mots d'ordre à respecter : le premier, c'est l'emplacement, le deuxième, c'est l'emplacement, et le troisième c'est... l'emplacement !

## « N'hésitez pas à vous rendre sur place »

grand, plus vous réduisez vos impôts. Ce qui a conduit beaucoup d'investisseurs à faire l'acquisition de logements de 110 mètres carrés avec des vérandas limitées à 14 m<sup>2</sup>. Or, dans ces régions chaudes, cela n'a pas beaucoup de sens. Tout simplement parce que les personnes vivent davantage sous les vérandas qu'à l'intérieur même des habitations. Le dispositif Scellier corrige le tir. Il permet d'investir dans des logements plus modestes en surfaces habitables, donc moins chers, mais avec des vérandas plus grandes. Comme un 45 mètres carrés avec une véranda de 30 m<sup>2</sup>. Avec des prix plus abordables, le dispositif touche, d'une part, beaucoup



Stéphane De Raynal conseille aux futurs investisseurs de choisir un logement facile à revendre le cas échéant. DR

Tout ceci pour dire qu'il ne faut pas choisir un logement situé dans un endroit où il n'y a pas de besoins en location. Et l'investisseur doit toujours garder à l'esprit qu'un jour il revendra peut-être son bien. Il est donc inutile d'acheter en rase campagne où il sera difficile de trouver un acquéreur. Bien entendu, l'investisseur doit aussi se renseigner sur les besoins du marché et ne pas hésiter à aller sur place. S'il fait le bon choix, il n'aura pas à regretter le prix de son voyage.

ne où il sera difficile de trouver un acquéreur. Bien entendu, l'investisseur doit aussi se renseigner sur les besoins du marché et ne pas hésiter à aller sur place. S'il fait le bon choix, il n'aura pas à regretter le prix de son voyage.

## Scellier outre-mer : bien plus intéressant qu'en métropole !

COMPARÉ avec le Scellier appliqué en métropole, celui concernant les DOM-COM se révèle bien plus intéressant si l'on en croit une simulation du cabinet de conseil en investissement ACI. Pour un investissement de même montant (284 812 euros), l'acheteur emprunte dans les deux cas la totalité de la somme et doit rembourser mensuellement et pendant vingt

ans 1 698 euros (capital, intérêt et assurances comprises). Ajoutée aux charges foncières et locatives, aux assurances locatives, la totalité de l'effort financier s'élève chaque mois à 1 854 euros. Compte tenu des revenus fonciers mensuels, le solde est de 1 206 euros (1 854 euros de charges, 648 euros de loyers). Mais, au final, l'économie d'impôts mensuelle sur neuf ans sera

de 1 055 euros dans le cas du Scellier DOM-COM et de seulement 659 euros dans le cas Scellier métropole. Ce qui, au bout de neuf ans, fera une économie d'impôts de 113 924,80 euros avec le premier dispositif et de 71 203 euros avec le second. Avec le Scellier métropole, l'effort d'épargne mensuel sera de 547 euros, mais de seulement 151 euros dans l'option DOM-COM !

## Deux dispositifs bien différents

Les cas ci-dessous présentent les principales caractéristiques des deux dispositifs actuellement en vigueur.

## Ce que permet le Scellier outre-mer

► Valable pour tout investissement de 300 000 euros maximum dans un logement neuf ou en Vefa (vente en état futur d'achèvement) respectant la réglementation thermique et acheté avant le 31 décembre 2011. Le bien doit être loué dans les douze mois maximum après la fin des travaux.

► Comme pour le Scellier classique, il fait bénéficier d'une réduction d'impôt de 40 % du montant de l'investissement sur une période de neuf ans et prévoit un abattement de 26 % des loyers si le logement se situe en zone de revitalisation rurale (RZZ). Attention, pour tout investissement réalisé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la réduction d'impôt tombera à 35 %.

► En Scellier social, la réduction est portée à 52 % étalée sur quinze ans (2 % par an à partir de la 10<sup>e</sup> année) et prévoit un abattement de 30 % des loyers. Mais attention, il y a des plafonds de loyers et de ressources des locataires à respecter.

► Dans les deux cas du Scellier DOM-COM, simple et social, la réduction d'impôt excédentaire peut être reportée sur les six années suivantes.

## Ce que prévoit le Girardin

► Vous devez acheter un logement neuf et le louer pendant un minimum de cinq ou six ans au titre de résidence principale. Le bien doit être loué dans les six mois suivant la date d'achèvement des travaux.

► La réduction d'impôt est plafonnée à 2 380 euros toutes taxes comprises par mètre carré habitable et de 40 % à 50 % de la valeur totale du logement. Cette réduction peut être portée à 54 % si l'on installe des panneaux solaires et à 60 % si le logement est situé en zone sensible (ZUS).

► Non plafonnés dans le Girardin libre, les loyers et les ressources du locataire le sont dans le Girardin dit intermédiaire.

► S'il n'est pas possible de reporter sur les années suivantes l'excédent de réduction d'impôt, vous pouvez en revanche déduire 100 % des intérêts d'emprunt, mais aussi la totalité de la taxe foncière et des charges d'exploitation.

Chefs d'entreprise : participez à la grande concertation organisée par le STIF  
Repensons ensemble les déplacements en Île-de-France

Séminaire le 24 novembre > Logistique urbaine : rationaliser et optimiser les flux de marchandises  
CCIP Hauts-de-Seine 6-8, rue des Trois-Fontanot Nanterre

Inscriptions : [www.pduif-debats.com](http://www.pduif-debats.com)

Chambre de commerce et d'industrie de Paris