



Investissement en loi Scellier

La loi Scellier est destinée aux foyers payant 2000 € d'impôts ou plus.

Elle permet de réduire ses impôts de 25% du montant de son investissement immobilier.

Un amendement de la loi de finances rectificatives de 2008 introduit un nouveau dispositif en remplacement des régimes Robien et Borloo qui disparaîtront fin 2009. Les contribuables bénéficieront d'une réduction d'impôts de 25% de la valeur du bien pour les investissements en 2009 et 2010, puis 20% pour les investissements réalisés en 2011 ou 2012.

La base de calcul de la réduction est plafonnée à 300 000 €. Le dispositif est limité à une seule acquisition, construction ou transformation par année d'imposition. Cette réduction est étalée sur 9 ans.

Ces dispositions s'appliquent également aux biens éligibles au dispositif Borloo (condition d'emplacement, de loyer, de ressources et de la nouvelle condition de respect de la réglementation thermique).

L'abattement de 30% sur les revenus locatifs s'applique toujours et l'investisseur peut prolonger son engagement deux fois trois ans maximum avec 2% de réduction de la base d'achat par an, ce qui porte la réduction totale possible à 37% en 15 ans.

Pour être éligibles, les biens devront être neufs ou réhabilités, dans des zones tendues, c'est à dire avec un déséquilibre entre l'offre et la demande. Le zonage existant sera donc repris tout en excluant la zone C.

La réduction n'est pas cumulable avec les amortissements déductibles. Les contribuables pourront donc choisir en 2009 entre ce nouveau régime ou les classiques Robien/Borloo. ■