



# Immobilier locatif : quel dispositif fiscal choisir ?

[ 23/01/09 - 18H31 ]

**Les particuliers qui veulent investir dans l'immobilier locatif neuf vont devoir choisir entre deux types d'avantages fiscaux : une réduction d'impôt ou l'amortissement de leur bien. Jusqu'à 30% de tranche marginale d'imposition, la réduction d'impôt du nouveau dispositif "Scellier" est plus avantageuse que les amortissements prévus dans les régimes Borloo ou Robien.**

Match en perspective pour les particuliers prêts à investir en direct dans un logement locatif neuf en 2009 ou/et en 2010. En effet ils devront choisir entre deux types d'avantages fiscaux : une réduction d'impôt ou l'amortissement de leur bien. D'un côté, la nouveauté avec le dispositif Scellier, qui procure à l'investisseur, une réduction d'impôt de 25% du montant de l'investissement. " Cette économie d'impôt rétablit l'équité entre les investisseurs, puisque l'avantage fiscal est indépendant de leur revenu ", commente l'ANIL (agence nationale d'information sur le logement). De l'autre, un système déjà rôdé et portant sur les dispositifs Robien ou Borloo, qui permet d'amortir son bien locatif. " Mais selon le taux marginal d'imposition de l'investisseur, l'incidence fiscale de l'amortissement correspond à une économie d'impôt comprise entre 7% et 20% de ce même montant ", poursuit l'ANIL (agence nationale d'information sur le logement).

## Gros plan sur un investissement de 200.000 euros

Le gain fiscal supplémentaire permis par le dispositif Scellier (la réduction d'impôt) avantage les ménages à revenu moyen. Généralement ceux supportant une tranche marginale d'imposition ne dépassant pas 30%. Mais la formule de la réduction d'impôt a tendance à pénaliser les investisseurs imposés à la tranche de 40%.

Selon les calculs de l'ANIL, pour un investissement de 200.000 euros, il représente pour chacune des 7 premières années d'imposition, un montant de 4.000 euros environ pour un ménage imposé à 14 %. Et un peu moins de 1.000 euros pour un ménage imposé à 40 %. Pour les deux années suivantes, soit la huitième et la neuvième années, le gain fiscal est encore plus élevé, puisqu'il se chiffre entre 2.300 euros et 4.400 euros.

Autre constat : lorsque le montant de l'investissement tourne autour de 200.000 euros, le mode de financement - par emprunt ou non - n'a guère d'incidence sur le gain fiscal.

## Un investissement de 300.000 euros sans prêt

En revanche, lorsque le montant de l'investissement approche le plafond de 300.000 euros, l'ANIL démontre que les investisseurs défiscalisent davantage, s'ils financent leur placement sans emprunt. Bien sûr, il est rare de disposer d'une telle somme sous forme de liquidités. Mais il est parfaitement possible de réaliser un arbitrage en vendant par exemple ses valeurs mobilières, pour réaliser un placement pierre, un investissement moins volatile que la Bourse. Dans ces conditions, cette mesure de déstockage mérite l'attention. Avec un bémol toutefois :

qu'il prenne la forme d'une réduction d'impôt ou d'un amortissement, l'avantage fiscal ne constitue que la cerise sur le gâteau d'un placement locatif. D'où l'importance de vérifier soi-même au préalable la qualité du bien, sa localisation et l'existence d'une demande locative durable.

**Martine Denoune**



Le match réduction d'impôt-amortissement. (source ANIL)

## **A lire en complément dans la rubrique "Finances personnelles" :**

Immobilier en Ile-de-France : les prix baissent en Grande Couronne,

Immobilier : les prix dans les 20 arrondissements de Paris,

Immobilier : les prix dans les départements et près de 60 villes de banlieue,

DOSSIER Immobilier : les prix dans 55 grandes villes de France,

Prêts immobiliers : nouvelle baisse des taux d'intérêt en janvier,

Immobilier ancien : encore trois ans de baisse des prix, selon la FNAIM,

Immobilier : forte chute des prix au 4e trimestre 2008, selon Century 21,

Immobilier : les prix baissent partout en région, même à Paris, selon Century 21,

Immobilier : des perspectives de prix qui varient selon la localisation,

Immobilier : quel est le vrai prix de votre logement ?



 Réagir à cet article