

Le dispositif Scellier est-il menacé ?

Le dispositif Scellier, depuis sa naissance, le 1^{er} janvier 2009, n'a cessé de faire des émules.

Il représentait en 2010 63 % des ventes de logements neufs. Et, d'après les premières indications de 2011, l'engouement est loin de faiblir malgré la rareté des produits et le "coup de rabet" effectué par le gouvernement.

Les investissements immobiliers dont le contrat de réservation est réalisé avant le 1^{er} janvier 2011 et ayant date certaine (acte notarié ou enregistré auprès des impôts) et dont l'acte notarié est réalisé avant le 31 mars 2011 sont exclus du coup de rabet.

En résumé, et pour les actes enregistrés à partir du 1^{er} avril 2011, les taux de réduction d'impôt seront les suivants :

Scellier BBC classique	22 % (sur 9 ans)
Scellier non BBC classique	13 % (sur 9 ans)
Scellier BBC intermédiaire	32 % (22 % sur 9 ans + 10 % sur 6 ans)
Scellier non BBC intermédiaire	23 % (13 % sur 9 ans + 10 % sur 6 ans)
Loi Scellier meublée ou loi Bouvard	18 % (soit 31 % sur la valeur hors taxe avec le montant de TVA récupérée)

Cependant, une menace plane sur le Scellier : la Commission européenne.

Après avoir jugé "discriminatoires" les dispositifs Périssol, Besson et Robien d'aide fiscale pour les investissements dans des logements neufs destinés à la location, elle s'attaque au Scellier. Les trois premiers dispositifs étant éteints depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, cette décision n'a que peu d'importance.

En revanche, si la Commission européenne avait la même interprétation pour le Scellier et saisissait la Cour de justice de l'Union européenne, cela pourrait poser d'énormes difficultés aux promoteurs.

Quelle raison invoque la Commission européenne ? Le principe de la libre

circulation des capitaux. Un contribuable français doit pouvoir bénéficier des avantages fiscaux en cas d'investissement dans le logement locatif dans tout Etat membre de l'Union européenne autre que la France.

Compte tenu de la crise immobilière toujours présente dans certains pays membres de l'Union européenne, cela limite les choix.

Qui voudrait investir en Espagne, au Portugal, en Grèce ou encore en Irlande ? Et ne parlons pas de l'Angleterre, où les prix sont prohibitifs.

Faut-il rappeler que le droit de la construction des pays de l'Union européenne n'est pas unique : je pense que les normes françaises en matière de construction sont loin d'être celles de la Roumanie ou de la Lettonie...

De même, qu'advient-il de ces immeubles achetés dans l'Union européenne au décès de l'investisseur français ? Le droit de succession applicable en pareil cas est celui de l'Etat dans lequel se trouve le bien immobilier. Imaginez le casse-tête pour nos notaires français qui auront en charge la succession d'un contribuable français qui a souhaité défiscaliser dans le respect du sacro-saint principe de la liberté des capitaux partout en Europe...

Qu'en est-il aujourd'hui de la "Grande Europe" ? Nous devrions méditer cette citation de Jacques Séguéla : "Les lois, les fiscalités, les coutumes, les langues sont différentes. L'euro, c'est désormais le plus petit dénominateur commun de l'Europe."



C. CONSEILS
VOTRE PATRIMOINE DYNAMISE

Claude Campagnès, fondateur du Groupe C. Conseils

12, rue Esprit-des-Lois - BP 50091 - 33025 Bordeaux Cedex

Tél. 05.56.486.000 - rdvpatrimoine@cconseils.fr

www.cconseils.fr