

Suppression du dispositif Scellier et mystères de la comptabilité nationale

Par Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo

Dans le cadre du redressement des comptes publics, le gouvernement vient de décider la suppression d'une majorité de niches fiscales, dont le dispositif Scellier. Celui-ci permet au particulier d'obtenir, sous réserve de remplir quelques conditions bien précises, une réduction d'impôts de 13 % du montant de son investissement (taux 2012) étalée sur 9 ans, soit 1,44 % par an.

Considérant que 40 000 logements d'une valeur moyenne de 200 000 euros bénéficient de ce dispositif, le coût pour les finances publiques est d'environ 1 milliard (sur la base d'un taux à 14 %). Sa suppression permettrait donc une économie de 1 milliard d'euros.

Quoi que... En effet, ce raisonnement ne fonctionne que si les 40 000 logements vendus grâce à cet incitant fiscal trouvent encore preneur après la suppression du dispositif Scellier... Car avant de remercier les acquéreurs de ces logements en leur concédant 13 % de réduction d'impôt, les pouvoirs publics commencent par prélever leur dû : TVA au taux de 19,6 % sur le prix du logement, taxe locale d'équipement, impôts sur la chaîne professionnelle permettant la création de ces logements (concepteurs, promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, etc...) La seule TVA collectée représente une recette de 1,3 milliard d'euros pour nos finances publiques... Autant dire qu'il faudrait mieux que le pari de Bercy fonctionne... Et connaissant l'appétence des Français pour la défiscalisation, on peut craindre un effondrement des ventes de biens locatifs neufs aux investisseurs (pour ne pas dire une disparition). Les professionnels les plus optimistes estiment, à ce titre, que le volume devrait être ramené à 10 000 logements par an et les plus pessimistes à un niveau insignifiant. Pour mémoire, la baisse du taux de réduction d'impôt Scellier de 3 % de 2010 à 2011 devrait déjà être à l'origine d'une baisse des ventes de 25 à 30 %. Alors avec la suppression pure et simple de la réduction d'impôt, on peut considérer la vision pessimiste comme extrêmement crédible.

En ne tenant compte que des recettes de TVA et de l'impôt sur les sociétés, on peut estimer que cette mesure sera budgétairement positive si malgré la suppression il continue à se vendre 12 000 logements locatifs neufs par an... On ne tient compte, dans cette hypothèse, que de 2 recettes, qu'en serait-il si on y ajoutait les autres : impôt sur les sociétés, frais de mutation, frais d'hypothèque, taxe locale d'équipement, taxe professionnelle, etc... Ajoutons à cela les dépenses engendrées par la non-réalisation de ces logements, par exemple le coût du traitement social du chômage...

Le gain budgétaire de cette mesure est donc bien hypothétique, pour ne pas dire illusoire... Espérons qu'au moins cette chasse à la niche fiscale confère à ses défenseurs un gain politique.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

Pour finir, la loi Scellier aurait fortement contribué à la hausse des prix de l'immobilier, et sa suppression permettrait une baisse des prix. On peut, en effet, penser que le dispositif Scellier a contribué à ramener les prix à un niveau d'avant la crise ; mais restons clairvoyants, sa contribution à cette hausse n'a été que limitée. Nous en voulons pour preuve, l'exemple de Paris intra-muros. Il ne s'y fait quasiment pas d'immeubles neufs locatifs pouvant bénéficier de cette loi et pourtant jusqu'à une période récente les prix n'ont cessé d'y progresser. Les taux d'intérêt extrêmement bas, l'appétit des Français pour la pierre, la rareté foncière, la pression démographique, ont été des éléments autrement accélérateurs sur les prix que cette niche fiscale, même si on ne peut nier qu'elle y a contribué. En contre-partie, on commence à annoncer dans de nombreuses villes une baisse des loyers, et là n'en doutons pas, l'importance du nombre de logements arrivant sur le marché de la location grâce à la loi Scellier, est la raison principale de ce phénomène dont personne ne pourra se plaindre. De façon certaine, la baisse des constructions de logements locatifs liée à la suppression de ce dispositif générera une inflation sur les loyers...

Il aurait été assurément plus efficace sur le plan social et économique de revoir les plafonds de loyer actuels du dispositif Scellier, pour développer un véritable parc locatif intermédiaire. Les pouvoirs publics n'ont plus et n'auront plus les moyens de développer le logement social, l'adaptation du dispositif Scellier à ce contexte aurait permis de combler ce déficit tout en limitant par ricochet les prix de vente.

CERENICIMO en bref...

Créée en 1995, CERENICIMO, aujourd'hui leader sur ce marché, est la plus ancienne plate-forme immobilière, L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. CERENICIMO a commercialisé ces dix dernières années plus de 30 000 logements pour un volume de 4 milliards d'euros. En 2010, 5000 ventes et 800 millions d'euros de volume d'activité ont été réalisés. Elle propose aux professionnels du patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : LMP-LMNP, locatif métropole et Outre Mer. En complément, CERENICIMO assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. CERENICIMO est une filiale de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion et 3i).

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com