Le dispositif “Duflot”

NOUVEAU DISPOSITIF D’INCITATION FISCALE À L’INVESTISSEMENT LOCATIF

Ce dispositif a été adopté dans le cadre de la Loi de Finances pour 2013 et a été complété par un décret publié le 30 décembre 2012 venu fixer les plafonds de loyers et de ressources des locataires exigés pour le bénéfice du dispositif d’incitation fiscale.

Ces plafonds rendent le dispositif beaucoup plus intéressant qu’il ne pouvait y paraître lors de son annonce.

L’essentiel :

- **18 % de réduction d’Impôt sur le Revenu.**
- **Réduction étalée linéairement sur 9 ans.**
- L’investissement est **plafonné à 300.000 €.**
  Avec plafonnement de 5.500 € / m² de surface habitable pris en compte pour la détermination de l’assiette de calcul de l’avantage fiscal. Dans la zone A bis, dans laquelle les loyers de marché sont supérieurs aux loyers plafonnés, il conviendra donc de dépasser le moins possible ce plafond de prix pour optimiser le rapport réduction / prix / rendement.
- Plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2013, à :
- 16,52 € en zone A bis,
- 12,27 € dans le reste de la zone A,
- 9,88 € en zone B 1
- 8,59 € en zone B 2

+ Coefficient multiplicateur arrondi à la deuxième décimale la plus proche et plafonné à 1,2 déterminé de la façon suivante : 0,7 + 19/Surface du logement.
Exemples :

- 1.Pour un bien situé en zone A bis de **30 m²** : coefficient de 1,33 plafonnée à 1,2. Soit un plafond de loyer mensuel de : **19,82 € / m²**
- 2.Pour un bien situé en zone A bis de **40 m²** : coefficient de 1,17. Soit un

plafond de loyer mensuel de : **19,32 € / m²**

- 3.Pour un bien situé en zone A bis de **50 m²** : coefficient de 1,08. Soit un plafond de loyer mensuel de : **17,84 € / m²**

Ces plafonds pourront toutefois être réduits par le représentant de l'Etat dans la région afin d'être adaptés aux particularités des marchés locaux.
La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer des logements s'entend de la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre (caves, sous-sols, remises, ateliers, combles et greniers aménageables, balcons, loggias). Cette limite est portée à 9 mètres carrés pour les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage.
Il est à noter que la surface des emplacements de stationnement et des garages n'est pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond.

- **Plafonds de ressources des locataires pour les baux conclus en 2013 : Des plafonds relativement élevés.**

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis (en euros)	Reste de la zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824

Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX BIENS :

- Acquisition **d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et 31 décembre 2016.**
  Ou le logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre les mêmes dates ;
  Ou les logements anciens à réhabiliter (« logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence »);
  Ou les logements affectés à un usage autre que l'habitation er qui fait l'objet de travaux de transformation de logement.
- Pour les constructions nouvelles, il s'agit de l'obtention du **label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » ou du respect de la réglementation thermique 2012 (« RT 2012 »).** Pour les bâtiments existants, il s'agit soit de l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 », soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par arrêté du ministre chargé du logement.
- La réduction d'impôt **n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.**

Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la "Fondation du patrimoine".

- Au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, **un pourcentage des logements doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.** Un décret doit fixer ce pourcentage, **qui ne peut être inférieur à 20 % en vertu de la Loi.** Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À LA LOCATION :

- L'investisseur doit s'engager à **louer le logement nu pendant neuf ans au minimum.**
- L'engagement de location **doit prendre effet dans les douze mois** qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX LOCATAIRES :

- La location doit être destinée **à l'usage d'habitation principale du locataire.**
- **La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, avec un ascendant ou descendant.**
- **Si le logement est la propriété d'une société** non soumise à l'impôt sur les sociétés,**la location ne peut être conclue avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de l'un de ses associés, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.**

EXEMPLES :

Acquisition en **Zone A bis** qui comprend Paris et soixante-huit communes de la proche périphérie :

- **Dans les Hauts-de-Seine :** Antony ; Asnières-sur-Seine ; Bagneux ; Bois-Colombes ; Boulogne-Billancourt ; Bourg-la-Reine ; Chatenay-Malabry ; Châtillon ; Chaville ; Clamart ; Clichy ; Colombes ; Courbevoie ; Fontenay-aux-Roses ; Garches ; La Garenne-Colombes ; Issy-les-Moulineaux ; Levallois-Perret ; Malakoff ; Marnes-la-Coquette ; Meudon ; Montrouge ; Nanterre ; Neuilly-sur-Seine ; Le Plessis-Robinson ; Puteaux ; Rueil-Malmaison ; Saint-Cloud ; Sceaux ; Sèvres ; Suresnes ; Vanves ; Vaucresson ; Ville d'Avray.
- **Dans les Yvelines :** Le Chesnay ; Croissy-sur-Seine ; Maisons-Laffitte ; Le Pecq ; Rocquencourt ; Saint-Germain-en-Laye ; Versailles ; Le Vésinet ; Viroflay.
- **En Seine-Saint-Denis :** Aubervilliers ; Bagnolet ; Les Lilas ; Montreuil ; Pantin ; Le Pré-Saint-Gervais ; Saint-Denis ; Saint-Ouen.
- **Dans le Val-de-Marne :** Arcueil ; Bry-sur-Marne ; Cachan ; Charenton-le-Pont ; Fontenay-sous-Bois ; Gentilly ; Ivry-sur-Seine ; Joinville-le-Pont ; Kremlin-Bicêtre ; Maisons-Alfort ; Nogent-sur-Marne ; Le Perreux sur Marne ; Saint-Mandé ; Saint Maur des Fossés ; Saint-Maurice ; Villejuif ; Vincennes.

SIMULATION N°1 : ACQUISITION DE 30 M² À 6.500 € / M² = 195.000 €

Dans l'acquisition est comprise une cave de 4 m².
Réduction d'IR sur 9 ans = (32 m² x 5.500 €) x 18 % = **31.680 €**
Soit 3.520 € par an pendant ces 9 ans.

Loyer mensuel HC = 19,82 € x 32 m² = 634,24 €
+ Economie d'IR mensualisée de 293,33 €

Apport personnel du montant des frais + 45.000 €, soit un emprunt de 150.000 € sur 20 ans et des mensualités de remboursement de 900 €environ.

Pour un emprunt total (hors frais), les mensualités sur 20 ans seraient de 1.100-1.200 € environ.

SIMULATION N°2 : ACQUISITION DE 40 M² À 6.000 € / M² = 240.000 €

Dans l'acquisition est comprise une cave de 4 m².
Réduction d'IR sur 9 ans = (42 m² x 5.500 €) x 18 % = **41.580 €**
Soit **4.620 € par an**pendant ces 9 ans.

Loyer mensuel HC = 19,32 € x 42 m² = 811,44 €
+ Economie d'IR mensualisée de 385 €

Apport personnel du montant des frais + 40.000 €, soit un emprunt de 200.000 € sur 20 ans et des mensualités de remboursement de 1.200 €environ.

Pour un emprunt total (hors frais), les mensualités sur 20 ans seraient de 1.400-1.500 € environ.