



INVESTIR EN LOI DUFLOT

“Le 1^{er} €uro à investir est celui que l’on peut légalement distraire de ses impôts”

LA LOI DUFLOT

La loi de finances de 2013 définit un nouveau dispositif pour succéder au régime Scellier, appelé loi «Duflot»

PRINCIPE DE LA LOI DUFLOT ?

L'avantage fiscal octroyé se traduit par une réduction d'impôt. Celle-ci se pratique sur la fraction inférieure à 300 000 € du prix de revient de l'investissement pendant neuf ans. Les particuliers qui acquièrent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale (location nue) peuvent réduire de leurs impôts jusqu'à 18 % du prix de revient de l'investissement, plafonné à un montant par mètre carré de surface habitable dans la limite de 300 000 €. Cet avantage fiscal est toutefois subordonné à plusieurs obligations (voir ci-après) et concerne seulement les investisseurs imposables.

Entrée en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2013.

QUELS AVANTAGES FISCAUX ?

L'avantage fiscal octroyé se traduit par une réduction d'impôt. Celle-ci est égale à 18 % de la fraction inférieure à 300 000 € du prix de revient de l'investissement pendant neuf ans. (Loi de Finances de 2013).

Le prix de revient servant au calcul de la réduction d'impôt est retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et ne pouvant dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Le décret 2012-1532 du 29 décembre 2012 fixe ce plafond à 5 500 € par mètre carré de surface habitable.

La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Durant la période de réduction, l'acquéreur bénéficie de la déduction des frais réels.

LES LOGEMENTS CONCERNÉS DANS LE CADRE DE LA LOI DUFLOT

Peuvent bénéficier de ce dispositif Duflot lié au neuf :

- les acquisitions de logements situés en France (métropole et DOM)
- les acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement
- les acquisitions de logements réhabilités dès lors qu'ils ont été soumis à la TVA immobilière.

On précise que par logement neuf, il convient d'entendre les immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit avant leur acquisition.

La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

A noter qu'un logement loué nu dans une résidence de retraite ou pour étudiant peut bénéficier du dispositif Duflot. En revanche, un logement en résidence hôtelière ou de tourisme ne peut prétendre au bénéfice de ce statut.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'au plus deux logements.

LES OBLIGATIONS DE LA LOI DUFLOT

L'option en faveur de la réduction d'impôt est exercée par l'investisseur lors de sa déclaration de revenus ; elle comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans.

- Le locataire doit en faire son habitation principale,
- La 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.

- L'engagement de location doit prévoir que le loyer du locataire apprécié à la date de conclusion du bail ne doit pas excéder des plafonds fixés par décret (et un plafond de ressources dans le cas de l'option de la déduction forfaitaire).

LES LIMITES DE LA LOI DUFLOT

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 Duflot. Un décret fixe ce pourcentage, qui ne peut être inférieur à 20 %. Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Le zonage n'étant pas encore connu, la réduction d'impôt s'applique pour les logements situés dans les mêmes zones que celles définies pour la loi Scellier (Zone A bis, A, B1, B2), acquis jusqu'au 30 juin 2013 ou qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire jusqu'à cette date.

PEUT-ON LOUER LE BIEN A SES ENFANTS ?

NON ! Le logement ne doit pas être loué à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du bailleur

LE CUMUL D'ÉCONOMIES FISCALES EST-IL POSSIBLE ?

Pour un même logement, l'option en faveur de la réduction d'impôt Duflot ne peut se cumuler avec :

- La réduction d'impôt pour investissement outre-mer
- La réduction d'impôt pour investissement Malraux
- La déduction au titre des investissements conventionnés

En revanche, l'investisseur peut bénéficier pour un logement de l'une des déductions susvisées et pour un autre logement du dispositif Duflot.

Lorsqu'un investisseur constate un déficit foncier sur un logement placé sous le dispositif Périssol, bénéficiant du plafond d'imputation des déficits fonciers de 15 300 €, il peut imputer sur son revenu global, dans la limite de 15 300 €, les déficits provenant d'autres locations, y compris celles bénéficiant du dispositif Duflot.

Hormis ce cas, le plafond de droit commun est de 10 700 €.

LES PLAFONDS DE LOYER

Le loyer mensuel par mètre carré, hors charges, ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, aux plafonds fixés par décret selon la zone dans laquelle se situe le logement.

Ces plafonds de loyer sont relevés chaque année, au 1^{er} janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence du foyer figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (n-2).

Le plafond de ressources à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Les plafonds de ressources, fixés par décret, sont révisés chaque année, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance.

En cas de rupture de l'un des engagements pris par le propriétaire, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise. Exception faite si la rupture des engagements est due

- à l'invalidité d'un des deux époux soumis à imposition commune
- au licenciement du contribuable ou de son époux soumis à imposition commune
- au décès du contribuable ou de son époux

L'INVESTISSEMENT OUTRE-MER

La Loi de Finances de 2013 instaure une nouvelle loi en faveur de l'investissement Outre-mer : dans les Départements d'outre-mer, à Mayotte, Saint Barthélémy, Saint Martin, Saint Pierre et Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, et dans les îles Wallis et Futuna.

L'avantage fiscal octroyé se traduit par une réduction d'impôt de 29 % de la fraction inférieure à 300 000 € du prix de revient de l'investissement pendant neuf ans pour les constructions ou acquisitions à compter du 1^{er} Janvier 2013 jusqu'au 31 Décembre 2016.

LA LOI DUFLOT EN RÉHABILITATION

Cette réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions que le dispositif «Duflot» neuf aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements qui ne se satisfont pas aux caractéristique de décence prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Dans ces cas, le prix de revient pour l'application du taux réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des locaux augmentés du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. Ce prix de revient pour calculer la réduction d'impôt est plafonné à un montant par mètre carré de surface habitable ou à 300 000 €.

La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Choix du financement

Prêt amortissable sur 25 ans

Allonger la durée du prêt, et par conséquent en diminuer les mensualités, assure un meilleur rendement de votre investissement !

Choix du produit

La carotte fiscale ne doit pas cacher un bien de piètre qualité, tant sur le plan de la conception que celui de l'emplacement.

Notre sélection porte uniquement sur les programmes construits pour l'accession de la résidence principale et dans lequel notre clientèle investit pour créer du patrimoine. L'historique de nos partenaires avec lesquelles nos clients n'ont pas connu de flottement dans les résultats, est prépondérant. La gestion locative doit être connectée avec les réalités du terrain et sécurisée par des éléments contractuels.

Notre action...

...s'inscrit sur le long terme

- Les investissements présentés sont **sécurisés**.
- Les **simulations financières personnalisées** sont réalisées en tenant compte de vos paramètres actuels et futurs.
- Les démarches administratives (recherche de financement, procuration ou signature notaire, déclaration fiscale...) seront **réalisées par notre cabinet à votre souhait**.



Pour un projet qui vous ressemble,
contactez-nous au plus vite !

