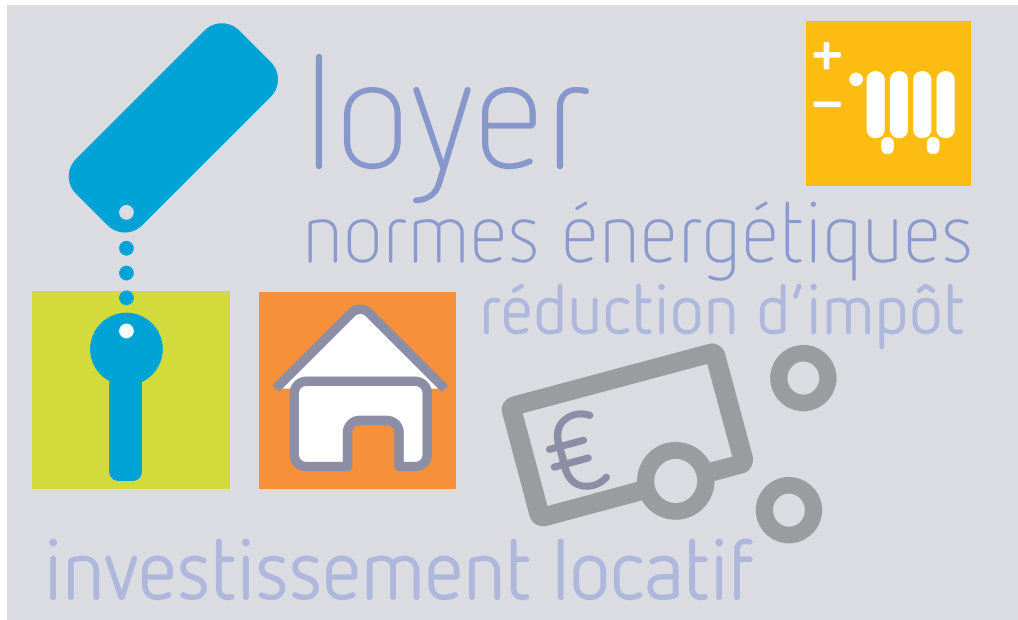


INVESTISSEMENT
IMMOBILIER
LOCATIF

LE NOUVEAU
DISPOSITIF FISCAL
« DUFLOT »



loyer

normes énergétiques
réduction d'impôt

investissement locatif



Afin d'inciter à la construction de logements neufs dans les zones où il existe une demande locative forte, un nouveau dispositif d'investissement locatif, dénommé « dispositif Duflot », a été instauré par la loi de finances pour 2013 (loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012, Journal officiel du 30 décembre).

Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux contribuables, personnes physiques, domiciliés en France, qui acquièrent, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, à certaines conditions.

LA DURÉE DE LOCATION DU BIEN

Les acquéreurs s'engagent à louer vide leur bien immobilier à usage d'habitation principale dans les 12 mois qui suivent l'acquisition ou l'achèvement, pendant au moins 9 ans.

Le droit de propriété ne peut pas être démembré (usufruit/nue-propriété) pendant la période d'engagement de location, sauf en cas de décès.

LE LOCATAIRE

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant du propriétaire. Elle ne peut pas non plus être conclue au profit d'un des associés de la société acquéreur, ni même avec un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou descendant.

LES LOYERS, LES RESSOURCES DU LOCATAIRE ET LES ZONES GÉOGRAPHIQUES

Il existe des plafonds de loyers et de ressources pour le locataire, qui sont appréciés à la date de la conclusion du bail, en tenant compte de la localisation du logement et de sa surface.

> Les loyers

Les plafonds maximum de loyers mensuels par mètre carré (charges non comprises) sont fixés à :

- 16,52 euros en zone A bis, (Paris et 68 communes d'Ile-de-France) • 9,88 euros en zone B1
- 12,27 euros dans le reste de la zone A • 8,59 euros en zone B2

Ces plafonds sont révisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). Il est ensuite appliqué au plafond de loyers « un coefficient multiplicateur » calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$ (S = la surface du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2^e décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m² par logement.

EXEMPLE Soit pour un appartement de deux pièces de 45 m² à Paris (zone A bis) : $(0,7 + 19 / 45) \times 16,52 \times 45 = 832,60$ euros de loyers mensuels maximum.

Attention : les plafonds de loyers peuvent être réduits par le représentant de l'État dans la région après avis du Comité régional de l'habitat afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

> Les ressources

Les revenus des locataires doivent être inférieurs à des plafonds de ressources déterminés en fonction du lieu de situation du logement et de la composition du ménage. Par exemple, pour un couple vivant à Paris (zone A bis) ayant un enfant à charge, le plafond des ressources est de 71.515 euros.

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

> Les zones géographiques concernées

Jusqu'au 30 juin 2013, les zones géographiques à prendre en compte sont les zones A bis, A, B1 et B2. La zone C en est exclue.

Après le 30 juin 2013, les communes classées en zone B2 devront avoir obtenu un agrément pour pouvoir être éligibles à ce dispositif.

> Les normes énergétiques

La réduction d'impôt est réservée aux logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement bénéficiant du label « bâtiment basse consommation » d'énergie, BBC 2005, ou respectant la réglementation thermique RT 2012 pour les permis déposés après le 1^{er} janvier 2013.

MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

La réduction d'impôt de 18%, étalée sur 9 ans, est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements. Cette réduction est accordée dans la limite de 300.000 euros par contribuable et pour une même année d'imposition, et d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret à 5.500 euros.

EXEMPLE Pour un investissement immobilier de 200.000 euros répondant à toutes les conditions du dispositif « Duflot », le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt de : $200.000 \times 18\% = 36.000 \div 9 = 4.000$ euros par an.

À NOTER : La défiscalisation « loi Duflot » n'est pas cumulable pour un même bien avec les dispositifs « Scellier », « Robien », ZRR, résidence hôtelière, loi « Censi-Bouvard », loi « Girardin », loi « Malraux » et monuments historiques.

D'autres investissements sont également concernés. Pour plus d'informations, et pour obtenir les détails et plafonds de ce dispositif, contactez votre notaire ou consultez le site d'information www.notaires.paris-idf.fr

Consultez votre notaire

