

# DISPOSITIF DUFLOT

*Réduire ses impôts grâce à l'investissement locatif*

## SOMMAIRE

• La loi Duflot remplace la loi Scellier	3
• Bénéficiaires de la loi Duflot	3
• Conditions liées à l'investissement immobilier	4
• Conditions liées au locataire	9
• Plafonds annuels de ressources du locataire	10
• Conditions liées à la location	11
• Montant de la réduction d'impôt	13

## SOURCES



**Service-Public.fr**

Le site officiel de l'administration française

## **LA LOI DUFLOT REMPLECE LA LOI SCELLIER**

- Le dispositif Duflot en faveur de l'investissement locatif s'applique aux investissements locatifs réalisés à partir du 1er janvier 2013.
- Les informations contenues sur ce document concernent les démarches liées à la déclaration des revenus 2013, qui est à effectuer en 2014.
- Si vous êtes domicilié fiscalement en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt dite « Duflot » si vous effectuez un investissement immobilier locatif entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, en respectant des conditions liées à l'investissement, au locataire et à la location. Le dispositif Duflot remplace la réduction d'impôt dite « Scellier » qui peut encore s'appliquer aux logements acquis jusqu'au 31 mars 2013, à condition d'avoir pris l'engagement d'investir avant fin 2012.

## **BÉNÉFICIAIRES**

- **Vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt si vous êtes fiscalement domicilié en France.**

## **CONDITIONS LIÉES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

### **TYPES D'ACQUISITIONS**

Le dispositif Duflot concerne les logements suivants :

- logement acquis neuf,
- logement en l'état futur d'achèvement,
- logement que vous faites construire,
- logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf,
- logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation,
- local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

## **CONDITIONS LIÉES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

### **DÉLAIS D'ACHÈVEMENT DU LOGEMENT**

Les logements doivent être achevés dans les délais suivants, selon le type d'acquisition :

*Délais maximums d'achèvement du logement selon le type d'acquisition*

Type d'acquisition	Délai d'achèvement du logement
Logement en l'état de futur achèvement	30 mois à partir de l'ouverture du chantier
Logement à construire	30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire
Logement faisant l'objet de travaux	31 décembre de la 2ème année après l'acquisition du logement ou du local

## **CONDITIONS LIÉES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

### **PÉRIODE DE L'INVESTISSEMENT**

La réduction d'impôt dite « Duflot » concerne les logements acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

S'il s'agit d'un logement à construire, la demande de permis de construire doit être déposée entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

## **CONDITIONS LIÉES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

### **LOCALISATION DU LOGEMENT**

La réduction d'impôt s'applique aux logements situés en France :

- dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements locatifs,
- et entraînant des difficultés d'accès au logement dans la commune concernée.

Les zones concernées correspondent aux zones A, A bis, et B1.

La réduction d'impôt peut s'appliquer aux logements situés en zone B2 à la double condition suivante :

- la commune est caractérisée par des besoins particuliers en logement locatif,
- la commune a fait l'objet d'un agrément de l'État (toutefois, cet agrément ne sera exigé qu'à partir du 1er juillet 2013).

## CONDITIONS LIÉES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

### NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale en fonction du type d'acquisition.

*Niveau de performance énergétique en fonction du type d'acquisition*

Type de logement	Niveau de performance énergétique exigé
Neuf ou à construire	Réglementation thermique RT 2012 ou label BBC 2005
Nécessitant des travaux	Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009

### LOGEMENTS EXCLUS

La réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements dont le droit de propriété est démembré (nu-propriété, usufruit).



## **CONDITIONS LIÉES AU LOCATAIRE**

### **IDENTITÉ DU LOCATAIRE**

Le locataire doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être membre de votre foyer fiscal,
- ne pas être votre ascendant , ni votre descendant,

### **RESSOURCES DU LOCATAIRE**

Les ressources annuelles du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds suivants pour les baux conclus en 2013 :

## PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2013 SELON LA LOCALISATION DU LOGEMENT

Composition du foyer du locataire	Logement situé en zone A bis	Logement situé dans le reste de la zone A	Logement situé en zone B1	Logement situé en zone B2
Personne seule	36 502 €	36 502 €	29 751 €	26 776 €
Couple	54 554 €	54 554 €	39 731 €	35 757 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	71 515 €	65 579 €	47 780 €	43 002 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	85 384 €	78 550 €	57 681 €	51 913 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	101 589 €	92 989 €	67 854 €	61 069 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	114 315 €	104 642 €	76 472 €	68 824 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+ 12 736 €	+ 11 659 €	+ 8 531 €	+ 7 677 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2011.

## **CONDITIONS LIÉES À LA LOCATION**

### **HABITATION PRINCIPALE**

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale.

### **DATE D'EFFET DE LA LOCATION**

Le logement doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

### **DURÉE DE LA LOCATION**

Le logement doit être loué pendant une durée minimale de 9 ans.

## CONDITIONS LIÉES À LA LOCATION

### MONTANT DU LOYER

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, les plafonds suivants pour les baux conclus en 2013 :

*Plafonds de loyer mensuel, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en 2013*

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>
Zone A bis	16,52 €
Zone A	12,27 €
Zone B1	9,88 €
Zone B2	8,59 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement, par l'application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$ , dans laquelle S est la surface du logement.

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2<sup>ème</sup> décimale la plus proche et ne peut dépasser 1,2.

Exemple : pour un logement acquis neuf de 100 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> est de 9,88 € x  $(0,7 + 19/100) = 8,79$  €.

À noter : ces plafonds de loyers peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

## **MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT**

### **TAUX**

La réduction d'impôt est de 18 % du montant de l'investissement.

Elle s'applique à 2 acquisitions maximum par an.

### **PLAFONDS DE L'INVESTISSEMENT**

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investissement ne peut pas dépasser les plafonds suivants :

- plafond de 300 000 € par personne et par an,
- plafond de 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable,
- plafond s'appliquant à certains avantages fiscaux.

### **RÉPARTITION**

La réduction d'impôt est répartie sur 9 années.

Par exemple, pour un investissement de 300 000 €, la réduction d'impôt est de 6 000 € par an  $[(18 \% \times 300\,000 \text{ €})/9]$ .