

DISPOSITIF REDUCTION D'IMPÔT DUFLLOT

La Loi de Finances pour 2013 et plus particulièrement son article 80 créé un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif. Ce nouveau régime est codifié désormais dans un nouvel article du CGI à savoir le 199 novo viciés. En outre le décret 2012-1532 du 30 décembre 2012 fixe les plafonds de loyers, les conditions de ressources, le niveau de performance énergétique et le prix au m²

➤ Biens concernés par le dispositif

Ce dispositif concerne principalement les logements neuf ou acquis en EFA entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 destinés à être loué nu pendant neuf ans à des personnes qui devront y établir leur résidence principale.

Le dispositif s'applique également lorsque le logement est acquis par une société soumise à l'IR sauf s'il s'agit d'une société civile de placement immobilier (SCPI). Dans ce montage le porteur de parts doit s'engager à les conserver jusqu'à l'expiration de l'engagement de location.

Pour mémoire le fait de faire construire soi-même un logement, les travaux de réhabilitation concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf ou enfin les travaux de transformation d'un local en logement peuvent, toutes les autres conditions étant par ailleurs réunies, ouvrir droit au dispositif.

Pour pouvoir bénéficier du dispositif l'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois de la déclaration d'ouverture de chantier.

➤ Engagement de location

Le logement **ne peut pas être loué** à un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou descendant du contribuable ou encore d'un membre du foyer fiscal d'une société soumise à IR ou encore à un descendant ou un ascendant de cet associé.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement ou de l'acquisition si cette dernière est postérieure à l'achèvement.

Le logement doit être donné en location pendant neuf an selon un loyer plafonné et à des personnes dont les ressources sont-elles mêmes plafonnées. Les ressources des locataires sont appréciées au jour de la signature du bail.

Le logement doit être loué pendant neuf ans.

➤ Zonage

Ce dispositif n'a vocation à s'appliquer que dans les zones où existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande soit à ce jour les zones A bis, A et B1. La zone **B2 est exclue**.

Sur ce point il y a une **dérogation** pour les logements acquis en zone B2 par acte authentique **avant le 30 juin 2013** et pour lesquels un PC a été déposé avant cette date.

En tout état de cause le zonage doit être revu par le gouvernement.

➤ **Assiette de la réduction d'impôts**

La réduction d'impôts est calculée sur le prix de revient des logements acquis dans la limite de **deux logements**, de la somme de **300 000 €** et pour autant que le prix au m² ne dépasse pas **5 500 € TTC/m² habitable** et ceci quel que soit la localisation du logement sur le territoire.

La surface habitable au sens de cette disposition s'entend de la surface habitable prévue à l'article R 111-2 du CCH augmentée, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la moitié, des annexes mentionnées aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du CCH.

Autrement dit les annexes à prendre en compte sont les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Les garages (extérieur ou en sous-sol) ne sont pas compris dans la définition.

➤ **Taux et durée de la réduction d'impôts**

Taux unique de **18%** du prix de revient calculé comme indiqué ci-dessus.

La réduction d'impôts est étalée sur **9 ans** sans prorogation possible.

➤ **Nombre limité de logements DUFLOT par immeuble**

Il convient de retenir qu'il devra y avoir au **moins 20% de logements vendus en accession à la propriété ou à des investisseurs ne faisant pas de DUFLOT**. Nous sommes dans l'attente du décret.

Cette obligation ne pèsera que sur les programmes dont le permis de construire serait obtenu (et non pas déposé) après la publication du décret. Notre production actuelle n'est donc pas concernée.

A priori ce pourcentage sera à apprécier par immeuble de plus de 5 logements et non par programme. Ne sont évidemment pas concernés les immeubles vendus en bloc à des SCPI.

➤ **Réglementation thermique**

Les logements neuf éligibles au dispositif DUFLOT sont :

- ceux construits dans le cadre de la RT 2005 **et** qui font l'objet d'une labellisation BBC EFFINERGIE 2005,
- ceux construits dans le cadre de la RT 2012.

Les logements anciens éligibles sont :

- ceux faisant l'objet d'une labellisation BBC RENOVATION 2009 ou HPE Rénovation.

➤ **Plafond des loyers**

Pour l'application du dispositif DUFLOT les plafonds de loyers charges non comprises pour les baux conclus en 2013 sont :

- 16,52 € par m² dans la zone A bis
- 12,27 € par m² dans le reste de la zone A
- 9,88 € par m² dans la zone B1
- 8,59 € par m² dans la zone B2

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année par rapport à l'IRL.

La définition du m² est la même que pour l'appréciation du prix de vente.

➤ **Plafond des ressources des locataires**

Les ressources des locataires sont à apprécier au jour de la conclusion du bail.

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT ZONE			
	Abis	A	B1	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 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 36€	+11 59€	+8 31€	+7 77€

Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'IRL.

Les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

- Ce dispositif fera l'objet d'une évaluation préalablement au dépôt du projet de Loi de Finances pour 2015.