

LE DISPOSITIF « DUFLOT »

Le dispositif Scellier a été remplacé depuis le 1^{er} janvier 2013 par une nouvelle mesure visant à promouvoir l'investissement immobilier locatif : le dispositif Duflot.

Cette nouvelle loi, qui devrait rester en vigueur jusqu'au 31 décembre 2016, vise à soutenir la construction de nouveaux logements afin d'atteindre l'objectif poursuivi par le gouvernement (500 000 logements neufs par an).

Principes généraux

Le dispositif Duflot offre la possibilité aux investisseurs s'engageant à louer leur appartement nu pendant 9 ans de bénéficier d'une réduction d'impôt correspondant à 18% (29% pour l'outre-mer) du prix de revient du bien immobilier (*prix d'acquisition et frais annexes*), étalée sur 9 ans.

Les logements éligibles sont naturellement les logements neufs (vendus livrés ou en état futur d'achèvement) mais sont également concernés les logements réhabilités ou transformés respectant certaines normes.

En ce qui concerne les logements neufs, la réduction d'impôt prendra effet l'année qui suivra la livraison du bien.

Ce dispositif offre un avantage fiscal plus important que son prédécesseur (18% de réduction d'impôt sur 9 ans contre 13% pour le Scellier).

En contrepartie, certaines conditions sont recadrées et la durée ne peut être prolongée au-delà de 9 ans.

Synthèse du dispositif

Plafond du prix de revient du bien immobilier pour le calcul de la réduction d'impôt	300 000 €
Plafond du prix au m ² toute zone géographique confondue pour le calcul de la réduction d'impôt	5 500 €
Durée d'engagement de location	9 années
Nombre de biens immobiliers pouvant être acquis par an	2
Profil des personnes exclues de la jouissance locative	Ascendant, descendant, ou personne du même foyer fiscal
Délai maximal d'achèvement du logement	30 mois
Niveau de performance énergétique requis	« BBC2005 », « RT2012 », « HPE » ou « BBC rénovation 2009 »
Plafonnement des ressources des locataires	Voir tableau ci-après
Plafonnement des loyers selon un zonage géographique strict ou les villes éligibles	Voir tableau ci-après

Détail du dispositif

Modes d'acquisition

Outre l'acquisition classique en direct, il est offert la possibilité de bénéficier de ce dispositif en réalisant l'investissement sous d'autres formes :

➤ **SCI à PIR**

« Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'IS, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné ».

➤ **Indivision**

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision. »

➤ **SCPI**

« La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier (SCPI Duflot) régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. »

Financement

La loi dispose que le logement peut être acquis en autofinancement ou via un prêt immobilier (non conventionné). L'organisme de financement ou banque reste au choix de l'investisseur.

La déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers est applicable au même titre que les autres charges (impôts locaux, charges de copropriété, frais de gestion et d'assurance...). Ces déductions pourront engendrer un déficit foncier imputable sur le revenu global et pourront donc procurer une réduction d'impôt supplémentaire.

Le plafonnement global des niches fiscales

L'avantage fiscal retiré de ce dispositif est pris en compte dans le plafonnement global des niches fiscales.

Ce mécanisme limite le montant annuel total des avantages fiscaux retirés des niches fiscales à 10 000 € pour les investissements initiés à compter du 1^{er} janvier 2013.

Cas de remise en cause

Le non-respect des engagements de durée de location, de plafonds de loyers ou de ressources des locataires, etc... entraînent la perte de l'avantage fiscal.

En revanche, il n'est prévu aucune remise en cause de la réduction d'impôt dans les cas suivants :

- **Décès** du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune
- **Invalidité** de deuxième ou troisième catégorie du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune
- **Licenciement** du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune
- **Démembrement du droit de propriété** de l'immeuble lorsque le démembrement ou le transfert de propriété **résulte du décès** de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et lorsque le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements de location, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités pour la période restant à courir à la date du décès

Les plafonds à respecter

Plafond des loyers au m ²			
Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16.52 €	12.27 €	9.88 €	8.59 €

Plafond des ressources des locataires				
Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	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 à partir de la 5ème	12 736 €	11 659 €	8 531 €	7 677 €

Des « contraintes contraignantes » ?

Pour information, Bordeaux se situe en zone B1

Plafond du prix au m ² du logement à respecter	5 500 €
Prix constaté des logements neufs à Bordeaux	3 500 € / 4 500 €
Plafond des loyers au m ² à respecter	9.88 €
Loyer moyen au m ² constaté à Bordeaux	12.78 €
Plafond de ressource des locataires à respecter pour un célibataire	29 751 €
Revenu médian d'un célibataire (25/55 ans) à Bordeaux	19 700 €

Sources

www.lacoteimmo.com - www.insee.fr

Nous constatons donc que la seule « contrainte contraignante » réside dans l'abaissement du niveau de loyer auquel l'investisseur devra se soumettre. Nos simulations démontrent néanmoins que l'avantage fiscal procuré par le dispositif est sensiblement plus important que la perte de loyer imposée par ce barème.

Simulation réalisée sur des faits réels

En janvier 2013, un couple marié avec un enfant fait l'acquisition d'un appartement de type T2, situé à Pessac (zone B1) et l'offre à la location dans le cadre du dispositif « Duflot ».

Le revenu fiscal de référence du couple est de 55 000 € : leur impôt sur le revenu 2013 s'élève donc à 4 252 € (ils atteignent la tranche marginale d'imposition de 14%).

Caractéristiques de l'investissement

L'appartement

- ❖ Montant de l'investissement : 177 000 €
- ❖ Surface du bien: 47 m²
- ❖ Loyer (plafond) : 464 €
- ❖ Frais de gestion : 15% des loyers
- ❖ Taxe foncière : 1 mois de loyer

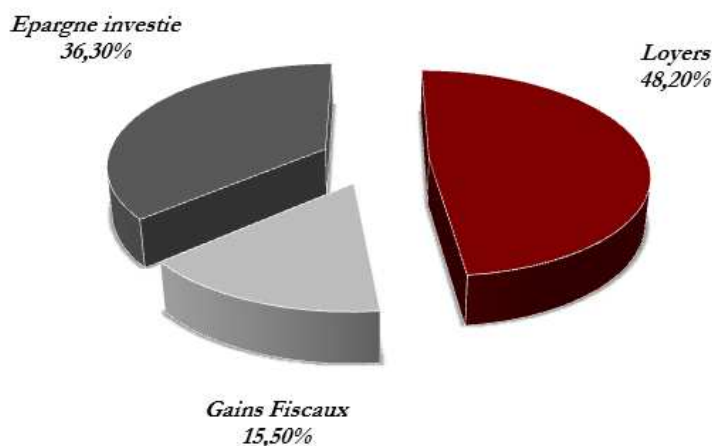
Le financement

- ❖ Apport personnel : 0 €
- ❖ Financement : Emprunt sur 20 ans
- ❖ TEG de l'emprunt : 3,50%
- ❖ Revalorisation des loyers et charges : 1,5%
- ❖ Revalorisation annuelle du bien : 1,5%

Bilan de l'opération

	Bilan à 10 ans	Bilan à 15 ans	Bilan à 20 ans
Economie d'impôt	32 726 €	30 208 €	23 003 €
Effort d'épargne mensuel moyen	408 €	495 €	530 €
Taux de rendement des capitaux investis	11.40 %	7.63 %	5.93 %
Enrichissement net tiré de l'opération	47 463 €	70 904 €	102 789 €

Répartition du financement du bien à 15 ans



LE CONSEIL DE PROMETHÉE

Nous estimons que la réussite d'une telle opération nécessite impérativement de se concentrer sur les qualités intrinsèques du bien sélectionné (choix de l'emplacement, qualité de la construction, sérieux du promoteur, rentabilité économique...), seules réelles garantes d'une location continue et d'une revente facilitée.

En effet, la recherche absolue du gain fiscal « à tout prix » amène bien souvent à surpayer le bien et provoquera certainement de nombreuses désillusions au jour de la revente. Néanmoins, nous pensons que la situation actuelle du marché offre de réelles opportunités (Coût du crédit à un niveau historiquement bas, reprise probable de l'inflation dans les années qui viennent...).

Ce dispositif réellement avantageux peut alors permettre de réaliser de très belles opérations.

PROMETHÉE CONSEIL

Conseil en Gestion de Patrimoine

5 bis, Allée de Chartres - 33 000 Bordeaux

05 56 52 91 54 - www.promethee-conseil.com