

LOI DUFLOT

Le nouveau dispositif d'investissement locatif "Duflot"

N° 2013-01 / A jour au 2 janvier 2013

Loi du 29.12.12 (art. 80) : JO du 30.12.12 / Décret du 29.12.12 et arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12

Un nouveau dispositif d'investissement locatif est créé pour des opérations réalisées entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 (CGI : art. 199 novovicies). Il prend la forme d'une réduction d'impôt proche du « Scellier intermédiaire ». Les contribuables et les investissements visés sont inchangés.

1 - Investissements concernés

Sont concernés par la réduction d'impôt « Duflot » :

- Les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- Les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- Les logements acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d' « immeuble neuf » est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière) ;
- Les logements, acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.1.02 : JO du 31.1.02) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03). les locaux, acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) ;

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

L'achèvement des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, des travaux de réhabilitation ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit.

2 - Conditions de location

- Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins neuf ans.
- Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire.
- La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant du contribuable, comme c'est le cas pour le « Scellier intermédiaire » (dans le régime Scellier classique, la location à un ascendant ou un descendant était admise).
- La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Les plafonds de **loyer** mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2013 à :

	Plafonds de loyer au m ²
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. **Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$**

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemples :

Pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 8,79 € (détail du calcul : $9,88 \times (0,7 + 19/100) = 8,79$).

Pour un logement neuf de 30 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 11,85. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,33 ($0,7 + 19/30$), on prend en compte le coefficient 1,2 (soit $9,88 \times 1,2 = 11,85$).

Il est également envisagé que les plafonds de loyer puissent être réduits par le préfet de région après avis du comité régional de l'habitat, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux (un décret devra définir les conditions d'application de cette disposition).

Pour les baux conclus en 2013, les **ressources** des locataires ne doivent pas dépasser :

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 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	71.515 €	65.579 €	47.780 €	43.002 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	85.384 €	78.550 €	57.681 €	51.913 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	101.589 €	92.989 €	67.854 €	61.069 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	114.315 €	104.642 €	76.472 €	68.824 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 12.736 €	+ 11.659 €	+ 8.531 €	+ 7.677 €

3 - Respect d'un certain niveau de performance énergétique

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par le décret du 29 décembre 2012 en fonction du type de logement concerné.

Les logements acquis neufs ou construits par le contribuable devront respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 à partir du 1^{er} janvier 2013 ou obtenir un label « BBC 2005 » (lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013).

Pour les logements existants qui font ou ont fait l'objet de travaux

permettant de les assimiler à des logements neufs, le niveau de performance énergétique exigé serait celui permettant l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » (arrêté du 29.9.09 relatif au contenu et aux conditions d'attribution de ces labels).

Ces logements pourraient également ouvrir droit à la réduction d'impôt si les travaux ont permis de respecter des exigences de performance énergétique globale relatives à au moins deux catégories de travaux sur les quatre suivantes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction (arrêté à paraître).

Contrairement au dispositif Scellier qui donnait lieu à une majoration de la réduction d'impôt pour les logements « BBC 2005 », il n'y a pas de bonification de taux prévue en cas de respect d'une performance énergétique supérieure à ce que prévoit la législation en vigueur. Cela s'explique par l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1er janvier 2013 qui, contrairement à la RT 2005, n'est pas (encore) accompagnée de labels permettant de proposer une performance énergétique renforcée (on sait néanmoins que deux niveaux de label sont prévues, en cohérence avec les travaux déjà réalisés par le collectif Effinergie : « haute performance énergétique » (HPE) et « très haute performance énergétique » (THPE) et qu'ils devraient être publiés dans les prochains mois).

4 - Zonage

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées 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.

Sont ainsi concernées les zones A bis, A et B1 (même zonage que pour le dispositif Scellier / arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12).

Elle n'est pas applicable en zone C et ne le sera que dans les communes de la zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région après avis du comité régional de l'habitat (agrément moins difficile à obtenir que celui prévu pour les communes de la zone C souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt Scellier, qui était délivré par le ministre chargé du logement, après avis de la commune d'implantation ou du président de l'EPCI territorialement compétent en matière d'urbanisme).

Toutefois, la nécessité d'obtenir un agrément du préfet de région pour une opération située dans une commune de la zone B2 ne sera pas immédiate. En effet, pour les logements que le contribuable acquiert jusqu'au 30 juin 2013 ou fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire jusqu'à cette date, la réduction d'impôt s'applique indifféremment en zone A bis, A, B1 et B2.

5 - Plafond de la réduction d'impôt

Il est possible de bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de deux logements (contre un seul avec le dispositif Scellier), mais toujours dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 € (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12) et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Comme pour le dispositif Scellier, le prix de revient, pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux.

6 - Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 %.

Elle est répartie sur neuf ans. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des huit années suivantes.

Plusieurs différences apparaissent vis-à-vis du dispositif « Scellier » :

- Dans le dispositif Scellier, il était prévu que si le montant de la réduction d'impôt excédait l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde pouvait être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.
- Cette particularité n'est pas reprise pour le dispositif « Duflot », appliquant ainsi le principe selon lequel une réduction d'impôt qui n'est pas pleinement utilisée une année est définitivement perdue. Il n'est pas davantage prévu de pouvoir poursuivre la location initiale de neuf ans pour bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt. Enfin, le bailleur ne peut pas bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts durant toute la période d'engagement de location.

7 - Limitation du dispositif dans les immeubles neufs d'au moins cinq logements

Au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, au moins 20 % des logements doivent être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis. Si une personne commercialise des logements sans respecter cette limite, elle est passible d'une amende maximale de 18 000 € par logement excédentaire.

Un décret doit fixer les conditions et modalités d'application de cette limitation (décret à paraître).

8 - Le dispositif « Duflot » en outre-mer

Dans les DOM et les collectivités d'outre-mer, la réduction d'impôt est applicable dans des conditions identiques, sauf pour les points suivants :

- le taux est fixé à 29 %, les plafonds de loyer et de ressources des locataires peuvent être adaptés par décret,
- le respect d'un niveau de performance énergétique globale n'est pas applicable à Mayotte et ne le sera dans les autres DOM et COM que dans des conditions fixées par décret.

9- Évaluation du dispositif « Duflot »

La réduction d'impôt « Duflot » devra faire l'objet d'une évaluation avant le dépôt du projet de loi de finances pour 2015. Cette évaluation, qui devra déterminer les conditions de l'évolution du dispositif, devra rendre compte du coût de la réduction d'impôt, de son impact sur le nombre de logements neufs construits et des caractéristiques des locataires des logements concernés.