

Construisons ensemble votre avenir !

Guide de l'investissement
LA LOI DUFLOT

Fiscalité 2014



ÉLYSÉE CONSULTING



SOMMAIRE

Le Marché de l'immobilier neuf	3
Évolution de la population	3
Quels besoins à l'horizon 2030 ?	4
Pourquoi et comment investir en immobilier	5
Un acteur majeur de l'économie nationale	5
Une politique d'incitation fiscale	5
Approche Patrimoniale	6
Approche Locative	6
Le Dispositif Duflot	9
Principe de la loi Duflot	9
Investissements concernés	9
Conditions de la location	11
Engagement de la location	12
Réduction fiscales	14
Localisation du bien - Zonage	15
Plafond de loyer et de ressources	16
Projet "ALUR"	16
Analyse	18
Conclusion	18

Le Marché de l'immobilier neuf

Les perspectives du marché de l'immobilier neuf

Sous l'hypothèse d'une fécondité stable à 1,95 enfants par femme, d'un solde migratoire aussi stable à 100 000 personnes par an, et d'une évolution tendancielle de la mortalité et des comportements de cohabitation, le nombre de ménage pourrait croître de 200 000 par an en moyenne d'ici à 2050.

Évolution de la population

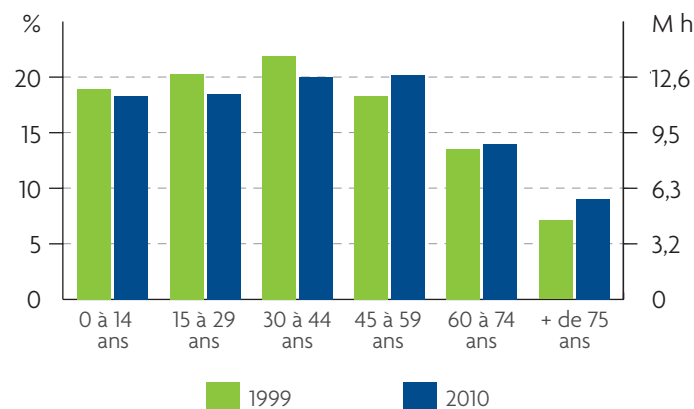
De 1975 à 2010, la population en France métropolitaine a progressé de 0,51 % par an en moyenne. Cet accroissement résulte à la fois d'un excédent des naissances sur les décès et d'un solde migratoire positif. Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de 1,26 % et le nombre de ménage de 1,23 % par an.

Prolongeant les tendances socio-démographiques actuelles, le nombre de ménages devrait encore augmenter en raison de la croissance naturelle de la population et de la baisse continue du nombre moyen de personnes par ménage (2,9 en 1975, 2,26 en 2010). Ce dernier phénomène s'expliquant par le vieillissement de la population et par la désaffection pour la vie en couple. En effet, d'une part les ménages de personnes âgées n'ont plus de personnes à charge et, d'autre part, depuis vingt ans la vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules. Si les taux de divorce observés actuellement en fonction de l'ancienneté dans le mariage devrait se maintenir, ce sont 45 % des mariages qui se termineront par un divorce et non plus 33 % comme au début des années quatre-vingt-dix. La vie en couple semble présenter également moins d'attrait pour les jeunes : quand ils quittent leurs parents, à un âge en moyenne guère plus élevé qu'il y a vingt ans, c'est plus souvent pour vivre seul que pour vivre en couple.

En l'absence de modifications brutales et/ou importantes de notre environnement économique et social, ces tendances devraient se poursuivre à un rythme soutenu.

Répartition de la population par grande tranche d'âge

Source : Insee 2010, RP1999 et RP2010 exploitations principales



Quels besoins à l'horizon 2030 ?

Selon le Commissariat Général du Développement Durable (CGDD), le nombre de ménages devrait croître de 235 000 par an jusqu'en 2030. En conséquence, et en tenant compte de la part de logements vacants et des résidences secondaires mais en écartant les situations de mal logement, la demande potentielle est évaluée entre 300 000 et 350 000 logements à construire par an jusqu'en 2030.

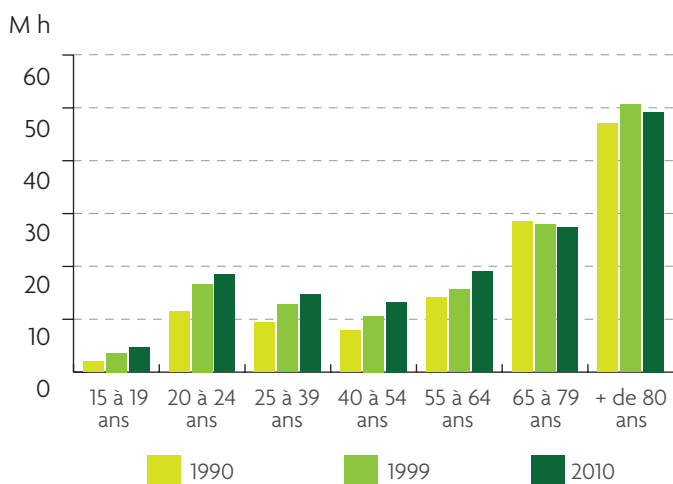
L'Insee estime que la population française devrait atteindre 68 millions de personnes en 2030 pour 65,8 millions au 1^{er} janvier 2013.

Ainsi, en 2050, le nombre de ménages devrait être supérieur de près de 30 % au niveau actuel.

En conclusion, pour être compatible avec la croissance projetée du nombre de ménages, le flux de construction de logements doit être maintenu à un niveau relativement élevé pour absorber la demande.

Personnes vivant seules par grande tranche d'âge

Source : Insee 2010 , RP1999 et RP2010 exploitations principales



*"En général,
le comportement des acheteurs
ne devrait pas trop évoluer en 2014.
Ils seront toujours prudents et exigeants
sur la qualité du bien
dans lequel ils vont s'engager...
... l'offre est nettement inférieure à la demande
à Paris et dans les grandes métropoles."
Le Crédit Foncier (2103)*

Pourquoi et comment investir en immobilier ?

L'immobilier, un marché plébiscité par les français

Pour 84 % des français, l'immobilier "pierre" est perçu comme une valeur refuge dans un marché plus rationnel que celui des marchés financiers. Ainsi, 9 français sur 10 sont à ce jour satisfaits de leur investissement immobilier⁽¹⁾.

Un acteur majeur de l'économie nationale

En France, les secteurs de l'immobilier et de la construction représentent une part très importante de l'activité économique :

- Immobilier : 7,9 % du PIB
 - Construction : 7,4 % du PIB
- ⇒ Total : 15,3 % du PIB

Poids lourd national, l'immobilier dans son ensemble a aussi un impact direct sur l'emploi à moyen et long terme⁽²⁾ :

- 6^{ème} employeur national,
- 7,4 % de l'emploi en France (2011),
- 1 logement équivaut à 5 emplois pendant 1 an,
- 100 000 euros de travaux représente 1,8 emplois pendant 1 an (moyenne nationale des ventes en France métropolitaine : 240 000 euros).

Une politique d'incitation fiscale pour dynamiser l'économie

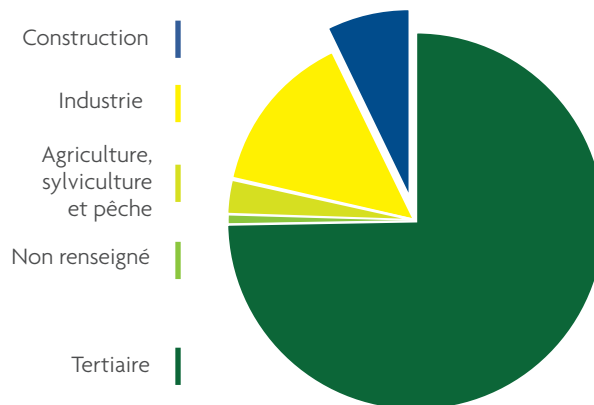
Le législateur a, déjà depuis plus d'un siècle avec la Loi Monuments Historiques en 1913, toujours privilégié en France le secteur de l'immobilier à usage locatif avec les lois Pons, Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Malraux ou Scellier...

L'investisseur soucieux d'optimiser sa fiscalité est donc dépendant du secteur de l'immobilier qui offre de nombreuses opportunités en terme de levier d'optimisation du patrimoine pour lequel il faut distinguer deux approches complémentaires :

- Approche Patrimoniale
- Approche Locative

Répartition des emplois par secteur d'activité

Source : Insee 2008, enquête Emploi 2008-2010



(1) Source : Étude IFOP 2013 sur le comportement d'épargne des français.

(2) Source : INSEE

Approche Patrimoniale

Une approche Patrimoniale réussie repose sur une analyse multifacteurs. Un bien immobilier vaut tout d'abord par son emplacement mais pas uniquement.

Sachant que le sous-jacent principal est l'immobilier, il est capital d'expertiser avec précaution pour chaque produit proposé les fondamentaux indispensables de ce secteur, à savoir :

- la qualité de construction (prestation, renommée du constructeur..),
- la mixité locative (répartition harmonieuse entre propriétaires et locataires au sein de la résidence),
- le potentiel de rendement,
- le potentiel de plus-value à terme.

Dans ce type d'approche, il est indispensable d'analyser les marchés en développement où de véritables perspectives de valorisation apparaissent et où la sélection se fait à partir des meilleures opportunités.

Villes et Quartiers établis

Une grande ville et un quartier apprécié sont synonymes d'un prix élevé pour les biens anciens et neufs. En revanche, achetés au bon prix, ces logements représentent des opportunités patrimoniales de qualité.

Certains points sont toutefois à considérer avec précaution :

- Du fait d'une offre limitée et d'une demande importante, les biens neufs affichent souvent des prix très supérieurs à ceux de l'ancien,
- Un décalage trop important entre les prix du neuf et de l'ancien peut réduire le potentiel de plus-value à terme.

Villes et Quartiers en devenir

Couplés à des projets urbains, ces quartiers apparaissent aujourd'hui comme des ressources foncières affichant un potentiel de valorisation élevé.

- Ces quartiers se révèlent très intéressants s'ils sont déconnectés de manière significative des marchés matures,
- Ce potentiel est étroitement lié au dynamisme économique et aux projets d'urbanisation de la ville et du quartier considéré.

Approche Locative

Une approche locative repose sur une notion clef : la maximisation du rendement réel.

La rentabilité d'un investissement doit prendre en compte les périodes d'absence de locataire. Un loyer inférieur à la moyenne constatée sur un marché permet de minimiser les pertes et de maximiser le rendement réel.

Minimiser le risque de vacance locative

Pour réduire ce risque, il convient de proposer à la location un bien disposant d'une localisation attractive et affichant un niveau de loyer cohérent.

Minimiser le délai de relocation

Pour que le rendement réel de l'opération soit optimisé, il faut impérativement qu'un locataire soit présent dans le logement. À ce titre, la fréquence de relocation, c'est à dire le nombre de changement de locataire, et le délai de relocation soit déterminant.

Optimiser le niveau des loyers

Pour réussir à maximiser le rendement, il faut minimiser les risques de vacance et réduire la rotation ainsi que la période d'absence de locataire. Ainsi, le bien doit généralement disposer de différents atouts :

- Une localisation recherchée (proximité des commerces, des transports et des commodités),
- Proposer une définition immobilière de qualité et des équipements (cuisine et salle de bain aménagée),
- Afficher un loyer modéré pour attirer dès la première location, et pour des périodes longues.



*"Un bien immobilier vaut tout d'abord
par son emplacement mais pas uniquement.."*

LA LOI DUFLLOT

Guide pratique à l'usage de l'investisseur

Dernière mise à jour le 20/11/2013

Le dispositif Duflot

Présentation de la loi Duflot

La Loi Duflot permet de bénéficier d'une réduction fiscale en contrepartie d'un investissement immobilier destiné à la location répondant aux conditions de ressources du locataire, du plafond de loyer et en respectant les normes de performances énergétiques.

PRINCIPE DE LA LOI DUFLLOT

Pour l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou ancien rénové et sous réserve d'un engagement de location non meublé pendant 9 ans, s'ouvre un droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Vous pouvez obtenir une réduction d'impôt de 18 % de la valeur du bien (29 % en Outre-mer) limitée à 300 000 euros. L'avantage fiscal peut ainsi s'élever à 54 000 euros (18 % × 300 000 euros).

La réduction d'impôt est étalée sur la période de location et répartie, par parts égales, sur 9 années à partir de l'année d'acquisition ou d'achèvement du logement des travaux de réhabilitation (1/9 par an). Elle ne sera pas reportable en cas de montant de l'impôt sur le revenu inférieur à celui de la réduction.

Des conditions de ressources du locataire sont obligatoires et des plafonds sont définis en fonction des zones géographiques afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux. La loi Duflot s'applique exclusivement aux bâtiments intégrant les niveaux de performance énergétique BBC ou RT 2012 ou supérieur pour le neuf et BBC rénovation 2009 ou HPE rénovation pour les logements anciens. Ce dispositif est destiné aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France ou aux souscripteurs de parts dans des sociétés soumises à l'IR. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habi-

table fixé par décret (5 500 euros). La loi limite l'avantage à deux investissements par an et par foyer fiscal.

INVESTISSEMENTS CONCERNÉS

Investissements éligibles au dispositif

Principe : acquisition à titre onéreux

Le dispositif ne s'applique qu'aux acquisitions à titre onéreux, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, de locaux à usage de logement, donnés en location dans certaines conditions (voir infra).

Remarque : Les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS) sont exclus du dispositif.

Remarque : "Conformément aux dispositions du dernier alinéa du D du I de l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « Duflot » ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine."

Remarque : L'apport en nature d'un bien immobilier par un associé personne physique à une société civile immobilière est considéré comme une acquisition à titre onéreux pouvant ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Remarque : L'acquisition d'un immeuble par remise d'un

terrain (dation en paiement) est considérée pour l'application de l'avantage fiscal comme une acquisition réalisée à titre onéreux.

Quota de logements au sein d'un même immeuble neuf

"Au sein d'un même immeuble neuf, un pourcentage des logements, qui ne peut être inférieur à 20 %, doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble concerne les immeubles neufs comportant au moins cinq logements.

Les immeubles neufs s'entendent des immeubles comportant des logements neufs ou des logements acquis en l'état futur d'achèvement.

La limitation du nombre de logements éligibles au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements ne s'applique pas aux immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une société civile de placement immobilier (SCPI)."

Tempéraments

- **Acquisition à titre gratuit**

Les logements acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à cet avantage fiscal. Toutefois, lorsque l'acquisition à titre gratuit d'un immeuble ou de droits sociaux résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement ou de titres ayant ouvert droit à la réduction d'impôt peut demander la reprise du dispositif à son profit.

Les terrains nus acquis à titre gratuit ouvrent droit à cet avantage.

- **Locaux à usage mixte**

Les locaux à usage mixte peuvent ouvrir à l'avantage fiscal à condition que les 3/4 au moins de leur superficie soient affectés à l'habitation (dans ce cas, le bénéfice de la mesure ne concerne que la partie affectée à l'usage d'habitation).

Mode de détention du bien

La recherche du bénéfice du dispositif « Duflot » peut se réaliser en direct, par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ou par la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

- **L'acquisition en direct du bien par le contribuable**

⇒ Bien soumis aux revenus fonciers

Les revenus provenant de la location doivent être imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle ne sont donc pas éligibles au dispositif « Duflot ».

⇒ Nature de la propriété

Lorsque le contribuable vit en couple, l'immeuble peut être la propriété des 2 membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du Code général des impôts.

La circonstance que l'immeuble soit acquis en indivision ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

⇒ Droit de propriété démembre

La réduction d'impôt ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembre (il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base de l'avantage fiscal, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires ou son terrain d'assiette, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la réduction d'impôt).

Par exception, lorsque le démembrement de propriété résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.

- **L'acquisition d'un bien immobilier dans une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une société civile de placement immobilier)**

Sont notamment concernées les sociétés civiles immobilières (SCI) semi-transparentes dont les revenus locatifs sont imposés entre les mains des associés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (les parts des sociétés devant être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine « privé » du contribuable et ne pouvant pas, sauf exception, figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle).

Les parts des sociétés dont le droit de propriété est démembre ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Si le porteur détient à la fois des parts sociales dont le droit de propriété est démembre et des parts en pleine propriété, il ne peut bénéficier de l'avantage fiscal que sur les titres acquis en pleine propriété.

- **La souscription de parts de SCPI**

La réduction d'impôt est également accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble éligible.

Les parts de SCPI acquises par le contribuable doivent être souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle.

Le produit de cette souscription doit, par ailleurs, être investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.

CONDITIONS DE LA LOCATION

Délai de mise en location

Pour être éligible à la réduction, le logement doit être mis en location dans un certain délai qui dépend de la nature du bien :

Nature de l'investissement	Délai de mise en location
Acquisition d'un logement neuf achevé Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou on dans le champ de la TVA Acquisition d'un logement réhabilité Acquisition d'un logement qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	12 mois qui suivent la date d'acquisition
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation Acquisition d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA	12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux
Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement Acquisition d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement Acquisition de locaux inachevés Construction d'un logement par le contribuable	12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement

Conditions relatives à la location

La durée minimale de location est de 9 ans.

Cette durée de 9 ans est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Location d'un logement nu

Le bien doit être loué nu à usage d'habitation.

Les logements loués meublés sont donc exclus du bénéfice de la réduction.

Exception :

Il existe une possibilité de donner en location le logement à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location à 2 conditions cumulatives :

- que cet organisme donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale,
- qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Habitation principale du locataire

Pour ouvrir droit à la réduction, le logement doit constituer la résidence principale du locataire.

"L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal."

Remarque : Les logements loués en tant que résidence secondaire, saisonnière ou à des personnes morales sont exclus du bénéfice de l'avantage.

"Le non-respect de la condition relative à l'affectation des locaux du fait du locataire entraîne, en principe, la reprise de la réduction d'impôt obtenue au titre de l'année au cours de laquelle intervient ce changement d'affectation"

La condition de location du logement à usage d'habitation doit être respectée à la signature du bail ainsi que pendant toute la durée de l'engagement de location.

Remarque : Le fait que dans certaines résidences certaines prestations sont proposées ne fait pas obstacle à l'obtention de la réduction. Toutefois, ces prestations ne doivent pas être fournies par le propriétaire du logement de manière directe ou indirecte.

Tempérament :

La réduction n'est pas remise en cause si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulatives :

- le propriétaire a accompli des diligences concrètes pour que le logement soit réaffecté à l'usage d'habitation,
- le logement est donné en location à un tiers (c'est à dire hors ascendant, descendant ou associé).

Dans ce cas, l'obtention de la réduction est suspendue, tant que la condition d'affectation du local à usage d'habitation n'est pas remplie.

Remarque : La période de bénéfice de la réduction n'est pas augmentée. Les fractions de réductions d'impôt qui n'ont pas pu être imputées sont définitivement perdues.

Location effective et continue

En cas de congés du locataire pendant la période couverte par la location, le logement doit aussitôt être remis en location.

L'administration fiscale précise qu'il peut être admis une certaine période de vacance (sans remise en cause de l'avantage fiscal) mais celle-ci ne doit pas excéder 12 mois :

« En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise à la location ne sont pas dissuasives.

A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, le service doit procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue."

À défaut de relocation effective dans un délai de 12 mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, il y aura remise en cause des déductions pratiquées.

« La circonstance que l'immeuble soit demeuré vacant durant un peu plus d'une année n'est pas de nature, à elle seule, à faire regarder le contribuable comme n'ayant pas respecté son engagement de location alors que celui-ci établit avoir accompli les diligences nécessaires pour que son bien soit immédiatement reloué en sollicitant les services d'une agence immobilière, en apposant un panneau publicitaire sur la façade et en organisant de nombreuses visites sur les lieux et qu'il ne résulte d'aucun élément probant que le montant du loyer aurait été fixé à un niveau dissuasif au regard des caractéristiques du bien.

Le contribuable ne peut donc se voir retirer le bénéfice de l'avantage fiscal. »

Exception : la vacance intervient moins de 12 mois avant le terme de l'engagement de location

"Par exception, lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal ;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;

- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.[...]»

Qualité du locataire

"Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer"

Pour bénéficier des avantages du dispositif, l'investisseur doit louer à une personne physique autre qu'elle-même ou un membre de son foyer fiscal.

Attention : Le dispositif Duflot ne permet pas la location du bien à un ascendant ou descendant (hors du foyer fiscal du contribuable).

Remarque : Lorsque le logement est acquis en indivision, la location du logement doit être consentie à une personne autre que l'un des indivisaires et qui n'est pas fiscalement à la charge de l'un d'eux.

Remarque : Lorsque le logement est la propriété d'une société, le preneur doit être une personne physique autre que l'un des associés ou de son foyer fiscal.

Location-Accession

"Le fait que la location soit consentie à un locataire accédant à la propriété (contrat de location-accession) n'est pas de nature à priver le bailleur, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt si le logement demeure sa propriété durant la période couverte par l'engagement de location et que cet engagement est respecté.

La levée de l'option par l'accédant pendant la période couverte par l'engagement de location entraîne toutefois la remise en cause de l'avantage fiscal."

ENGAGEMENT DE LOCATION ET DE CONSERVATION DES PARTS

Engagement de location

Acquisition d'un logement

Le contribuable doit prendre l'engagement de louer le bien pendant une durée minimale de 9 ans.

Acquisition de parts de SCPI

La SCPI doit prendre l'engagement de louer le logement financé par la souscription pendant une durée minimale de 9 ans.

Engagement de conservation des parts

Associés de société civile à l'IR (hors SCPI)

"Chaque associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, qui effectue un investissement éligible à la réduction d'impôt peut bénéficier de cet avantage fiscal. Il doit alors s'engager à conserver



*"La loi Duflot autorise
à deux investissements par an et par foyer fiscal."*

ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société."

L'engagement de conservation (la même que pour l'engagement de location) doit porter sur l'intégralité des titres de la société détenus par le contribuable.

Associés de SCPI

"L'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI."

RÉDUCTIONS FISCALES

Taux de la réduction

Le taux de la réduction d'impôt en 2013 est de **18%** pour les investissements afférents à des logements situés en **France** métropolitaine et à **29 %** pour les investissements réalisés en **Outre-mer**.

Base de calcul

Plafonnement de la base de calcul

- **Plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable**

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements. **Le plafond du prix de revient est fixé à 5 500 euros du m² habitable** sans distinction selon la zone de situation de l'immeuble.

La surface habitable en m² est définie selon les mêmes règles que celles retenues pour le calcul du plafond de loyer.

Ce plafond est ainsi sensiblement plus élevé que celui du « Scellier » (zones A bis et A 5 000 € et 4 000 € en zone B1, 2 100 € en zone B2).

Le plafond de prix de revient par mètre carré s'applique avant la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt.

- **Plafond de 300 000 €**

Lorsque l'investissement porte sur un logement, la base de la réduction d'impôt constituée par **le prix d'acquisition ou de revient global du logement ne peut toutefois pas excéder la somme de 300 000 €**.

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement.

Prix de revient : 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).

Lorsque l'investissement concerne des logements faisant l'objet de travaux (travaux concourant à la construction d'un immeuble neuf, travaux de réhabilitation ou travaux de transformation d'un local en logement), le prix de revient correspond au prix d'acquisition du bien majoré du prix des travaux.

Remarque : Les dépenses de travaux venues majorer le prix d'acquisition ne peuvent venir en déduction des revenus fonciers.

- **Dépendance immédiate et nécessaire**

La fraction du prix d'acquisition ou de revient global du logement qui se rapporte aux dépendances immédiates et nécessaires telles que les emplacements de stationnement est également comprise dans la base de l'avantage fiscal, si elles font l'objet d'un bail commun avec le logement.

- **Garage ou autre emplacement de stationnement**

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, la fraction du prix global d'acquisition ou du prix de revient correspondant à ce garage ou à cet emplacement est exclue de la base de la réduction d'impôt.

De même, les frais d'acquisition doivent faire l'objet d'une répartition entre d'une part, les frais afférents à l'acquisition du logement et de ses dépendances entrant dans la base de l'avantage fiscal, et d'autre part, les frais afférents à l'acquisition du garage ou de la place de stationnement, exclus de cette base.

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement ne peut pas faire l'objet d'un bail distinct, ce dernier n'étant pas physiquement séparé du logement ou de ses dépendances (cas de l'habitat individuel notamment), les règles de droit commun sont applicables. Ainsi, la base de la réduction d'impôt ne fait l'objet d'aucune réfaction au titre du garage ou de l'emplacement de stationnement.

- **Logement détenu en indivision**

Lorsqu'un logement éligible au dispositif est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient de ce logement correspondant à ses droits dans l'indivision.

Exemple : Lorsqu'une indivision comportant trois indivisaires à parts égales acquiert un logement dont le prix de revient s'élève à 400 000 €, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à hauteur d'un tiers du prix de revient de ce logement, retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €, soit une base de réduction d'impôt égale à 100 000 € pour chacun des trois indivisaires.

- **Logement détenu par une société non soumise à l'IS autre qu'une SCPI**

Base de calcul selon la nature de l'investissement

- **Logement faisant l'objet de travaux**

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. Ici aussi, la réduction d'impôt dont peut bénéficier l'associé personne physique, ne peut également porter que sur un seul logement.

Exemple : Une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés comportant trois associés à parts égales acquiert un logement dont le prix de revient s'élève à 400 000 €, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à hauteur d'un tiers du prix de revient de ce logement, retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €, soit une base de réduction d'impôt égale à 100 000 € pour chacun des trois associés.

- **Investissement prenant la forme d'une souscription de SCPI**

La base de la réduction d'impôt est constituée de 95 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. Le montant de la souscription pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas excéder pour un même contribuable la somme de 300 000 €.

Limitation de l'investissement

Le contribuable ne peut bénéficier, au titre d'une même année d'imposition, de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation que de deux logements.

Pour l'application de ces dispositions, le contribuable s'entend du foyer fiscal qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un PACS et soumises à imposition commune ainsi que des personnes à charge.

Modalité d'imputation

La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur 9 années à raison d'un neuvième de son montant par année.

L'année d'obtention de la première fraction de cette réduction d'impôt est l'année d'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation, ou l'année de son acquisition si elle est postérieure (la réduction d'impôt sur le revenu est donc imputée sur l'impôt dû au titre de cette année et au titre des 8 années suivantes).

Lorsque la fraction de réduction imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues (contrairement au dispositif Scellier).

Non cumul avec d'autres dispositifs

Le dispositif Duflot n'est pas cumulable (pour un même logement ou une même souscription de parts) avec différents dispositifs fiscaux, notamment :

- la réduction en faveur du logement en Outre-mer,
- la réduction « Malraux »,
- la réduction « Borloo ancien »
- le dispositif des Monuments Historiques (ou assimilés),
- le bénéfice du Prêt Locatif Social (PLS)

Conséquence de l'obtention de la réduction Duflot

Ce dispositif prévoit que l'avantage fiscal prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu, contrairement à d'autres dispositifs qui prévoient une déduction sous forme d'amortissement du bien (notamment les dispositifs « Périssol », « Besson neuf », « Robien », « Robien recentré » et « Borloo neuf »).

La réduction d'impôt sur le revenu permet donc de diminuer l'imposition, mais :

- n'offre pas de gain en matière de prélèvements sociaux,
- ne permet pas de diminuer les revenus pris en compte pour la détermination du droit à restitution des impositions directes (« bouclier fiscal »)
- est prise en compte pour le calcul du plafonnement globale des « niches fiscales ».

LOCALISATION DU BIEN - ZONAGE

Investissement réalisé en France métropolitaine

Les logements doivent se situer dans des zones géographiques éligibles au dispositif, se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (Zone A, A bis, B1 et B2 sous certaines conditions).

ZONE A, A bis et B1 :

En pratique, il s'agit des communes classées dans les zones A et B1 identiques à celles retenues pour l'application du dispositif "Scellier" dont la liste est fixée par l'arrêté du 9 avril 2009.

- Zone A bis : Paris et la proche périphérie,
- Zone A : Communes de la proche périphérie, proximité Suisse et littoral méditerranéen,
- Zone B1 : Une partie de la région parisienne et quelques villes de province.

ZONE B2 :

Identique aussi à celle retenue pour l'application du dispositif "Scellier", il s'agit des communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif. Ces communes doivent faire l'objet d'un agrément du Préfet de Région.

Investissement réalisé en Outre-mer

Les logements peuvent être situés dans les départements d'Outre-mer (Guadeloupe, Guyanne, Martinique et La Réunion), dans les collectivités territoriales d'Outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et Îles Wallis-et-Futuna), ainsi qu'à Mayotte.

PLAFOND DE LOYER ET DE RESSOURCES

La mise en location du logement est soumise à 2 conditions préalables qui sont le **Plafond de Loyer** et le **Plafond de Ressources** du locataire.

Ces plafonds, fixés par décret, doivent être, selon Madame Cécile Duflot, de 20 % inférieurs à ceux du marché afin que le dispositif permette l'accès aux classes modestes et moyennes, notamment celles se situant juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

Les Plafonds de Loyers

Afin d'être éligible au dispositif Duflot, le loyer au mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret.

Ces plafonds seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon l'indice de référence des loyers (IRL) c'est-à-dire selon l'inflation hors loyer et tabac. Ils sont applicables charges non comprises.

Plafonds au m² en 2013 en France métropolitaine

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Plafond	16,52 €	12,27 €	9,88 €	8,59 €

Application d'un coefficient multiplicateur

Le décret prévoit l'application d'un coefficient multiplicateur aux plafonds de loyer pour tenir compte de la surface du logement.

Ce coefficient est calculé selon la formule : $0,7 + 19/S$; dans laquelle S est la surface du logement.

Ainsi, le plafond de loyer au m² se réduit avec la surface du logement qui augmente.

Surface du logement	Coefficient	Variation / Scellier 2012 (Hors B2)
38 ≤	1,2	- 10 %
40	1,175	- 12 %
50	1,08	- 19 %
60	1,017	- 24 %
63	1	- 25 %
70	0,9714	- 27,3 %
80	0,9375	-29,7 %
90	0,91	- 32,75 %
100	0,89	- 33,25 %

Plafonds au m² en 2013 en Outre-mer

	Départements d'Outre-mer* et Mayotte	Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Martin	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie et les Îles Wallis et Futuna
Plafond	9,88 €	9,88 €	12,27 €

*Guadeloupe, Guyanne, Martinique et La Réunion

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la surface des varangues dans la limite de 14 m².

Les Plafonds de ressources

Pour bénéficier du dispositif Duflot, la location doit être consentie en faveur de locataires ayant des ressources inférieures à un certain seuil, fixé par décret, à la date de conclusion du bail. Ils seront révisés chaque année au 1^{er} janvier (voir tableaux 1 et 2).

Les ressources du locataire s'entendent du Revenu Fiscal de Référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail. Si les ressources du locataire deviennent supérieures au plafond autorisé, entre l'année de référence et la mise en location ou au cours de la période couverte par le bail, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause. Il en est de même en cas de reconduction tacite ou expresse du bail avec un même locataire.

PROJET "ALUR"

Principalement pour aider et protéger les locataires vis-à-vis des bailleurs (sociaux, agences ou particuliers), Madame Cécile Duflot a mis en place plusieurs mesures et présente son projet ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Garantie des loyers

Après une première mesure déjà en place réduisant de 2 à 1 mois le nombre de loyers de caution dus par le locataire. Celle-ci doit être remplacée au 1^{er} janvier 2016 par la Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL) en faveur des locataires et des propriétaires. Dans les faits, une agence publique se substituera au locataire défaillant et réglera le propriétaire. L'agence se retournera ensuite vers le locataire, soit pour exiger le paiement, soit pour activer des mesures d'accompagnement social pour les personnes en difficultés.

Encadrement des loyers

Votée le 26 juillet par la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée Nationale, un projet de loi vise à plafonner les hausses et baisses de loyer lors du renouvellement du bail. Un propriétaire pourra ainsi augmenter le

Simulation de réduction pour un investissement en loi Duflot

Vous réalisez l'acquisition d'un bien éligible à la réduction d'impôt Duflot en région parisienne pour un montant de 300 000 euros (hors frais d'acquisition).

Montant de votre réduction d'impôt : $300\,000 \times 18\% = 54\,000$ euros

Soit 6 000 euros par an sur 9 ans (dans notre simulation nous étalons sur 20 ans soit 225 euros / mois)

Hypothèse d'investissement

Financement sur 20 ans à taux fixe (4 %) hors assurance : 1 817 euros / mois

Loyer mensuel de base estimé hors réindexation annuelle : 1 130 euros

Réduction d'impôt + 225 euros

Revenu locatif mensuel réindexé (2% / an)
(moyenne des loyers réindexés sur 20 ans) + 1 373 euros

Mensualité de crédit - 1 817 euros

Effort d'épargne 219 euros

Estimation du bien au terme du crédit : 400 046 euros (2%)

Répartition du financement

Base 100 = 100 % de l'emprunt immobilier / Réduction fiscale étalée sur 20 ans

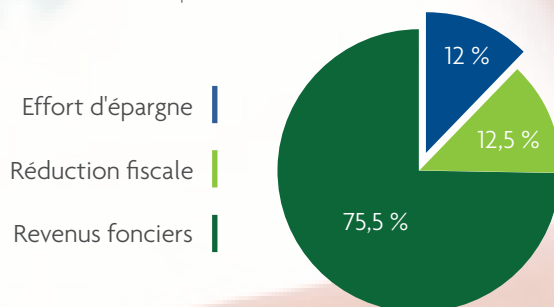


Tableau 1 : Plafonds de ressources en 2013 en France métropolitaine

	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 €
Couple ou seule avec 1 personne à charge	71 515 €	65 579 €	47 780 €	43 002 €
Couple ou seule avec 2 personnes à charge	85 384 €	78 550 €	57 681 €	51 913 €
Couple ou seule avec 3 personnes à charge	101 589 €	92 989 €	67 854 €	61 069 €
Couple ou seule avec 4 personnes à charge	114 315 €	104 642 €	76 472 €	68 824 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+ 12 736 €	+ 11 659 €	+ 8 531 €	+ 7 677 €

Tableau 2 : Plafonds de ressources en 2013 en Outre-mer

	Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon	Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et les Îles Wallis et Futuna
Personne seule	26 776 €	29 721 €
Couple	35 757 €	39 690 €
Couple ou seule avec 1 personne à charge	43 002 €	47 732 €
Couple ou seule avec 2 personnes à charge	51 913 €	57 623 €
Couple ou seule avec 3 personnes à charge	61 069 €	67 787 €
Couple ou seule avec 4 personnes à charge	68 824 €	76 395 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+ 7 677 €	+ 8 521 €

loyer au maximum de 20% si le prix pratiqué est inférieur de plus de 30% au loyer médian de référence. Mais, nouveauté, les locataires pourront aussi demander de baisser le loyer s'ils constatent que celui-ci est supérieur de 20% au loyer médian de référence. Voilà qui peut faire la joie ou le malheur des propriétaires investisseurs mettant en location leurs biens pour des durées courtes dans des secteurs géographiques en mutation. Cette mesure vise surtout à contenir « très strictement » l'évolution à la hausse des loyers. Sa mise en application devrait permettre de réduire de 26% le montant des loyers en région parisienne.

Transparence des frais d'agence

Actuellement les frais d'agences sont libres mais, une proposition de loi pour limiter ces frais facturés aux locataires est en cours. Ainsi, les agences qui factureraient généralement deux mois de loyers dont la moitié à la charge du locataire et l'autre moitié au propriétaire devront faire payer aux locataires que la moitié de l'état des lieux et de la rédaction du bail. Les autres services étant à la charge du bailleur.

Le projet de loi prévoit aussi la mise en place d'une grille de vétusté destinée à calculer les réparations locatives et la diminution du loyer en cas de constat d'une surface habitable inférieure à celle indiquée dans le contrat de location.

Réduction du préavis dans les grandes villes

Dans certains centres de grandes villes, les locataires pourront effectuer un préavis de départ de deux mois au lieu de trois mois actuellement. Une liste de zones géographiques concernées sera précisée par décret.

ANALYSE

Présentée en Juin 2012, le projet de loi DUFLOT a été votée définitivement fin décembre 2012 après plusieurs rejets par le Conseil Constitutionnel et le Sénat.

En remplacement du dispositif Scellier, cette nouvelle loi reste destinée à favoriser la construction de logements neufs avec des loyers plus accessibles dans des secteurs géographiques définis.

Avec une réduction fiscale de 18 % de l'investissement au lieu de 13 % pour le dispositif Scellier, la loi Duflot affiche des résultats positifs. Sur le premier semestre 2013, un tiers des appartements neufs vendus l'ont été à des investisseurs locatifs.

Un intérêt qui prend son origine dans le besoin constant de logements pour faire face à la demande grandissante. Les contraintes de construction BBC et les plafonds de ressources limitent l'accès d'un investissement à certaines villes prisées par les investisseurs. Nous constatons que le coût des constructions a gonflé sensiblement les prix de vente des logements pour respecter l'ensemble des normes environnementales de construction alors que l'accessibilité à ces logements est fortement orientée vers les ménages à revenus modestes. Paradoxe donc d'une loi qui se veut incitative et qui s'en retrouve partiellement dissuasive.

Selon le PAP (de Particulier à Particulier), le prix national moyen de loyers est de 12,30 euros/m². En Ile-de-France il est de 17,80 euros. Pour exemple, avec la loi Duflot le plafond de loyer en Zone A (communes de la proche périphérie) est défini à 12,27 euros/m². La localisation et le prix d'acquisition du bien sont importants car ils définissent en grande partie le montant du loyer à mettre en place qui doit correspondre au prix du marché pour un meilleur rendement.

CONCLUSION

Le dispositif mis en place par Madame Duflot, Ministre du Logement, reste conforme à l'idée de soutenir le marché de la construction et la rénovation de logements. Toutefois, la complexité de ce dispositif a freiné son expansion dans les premiers mois mais, aujourd'hui, il a trouvé sa place et poursuit son développement en séduisant de plus en plus d'investisseur vers les logements de qualité.

Investir dans l'immobilier locatif s'intègre dans une démarche globale de développement de son patrimoine tout en faisant partie d'une démarche responsable de développement économique et sociale durable. Seulement les contraintes ne doivent pas être supérieures aux avantages proposés et nous constatons aujourd'hui que ce dispositif offre des garanties suffisantes sur le long terme en matière de rendement financier net (un prix de l'immobilier ajusté, des charges de fonctionnement pour le bailleur maîtrisées et les aléas de la location à considérer avec attention (vacance locative, impayés...)) à condition de bien choisir son emplacement et sa qualité de construction.

"Pierre" ou "papier", votre investissement peut prendre ces deux formes mais votre choix est de savoir si vous faites un investissement pour accroître votre patrimoine immobilier au détriment de valeurs financières ou si vous investissez dans le but de valoriser votre patrimoine avec des biens immobiliers de qualité garantissant un rendement maximum et une plus-value à terme ?.

Investir en "Duflot" présente donc de nombreux avantages et parfois quelques risques à considérer avant tout engagement.

Pour que votre investissement soit une réussite, posez-vous la seule question pertinente : **Habiteriez-vous ce logement ?**



*"Investir en loi Duflot,
c'est aussi un projet responsable et durable..."*



LE CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

ELYSEE CONSULTING

7 rue Lincoln - 75008 PARIS - Tél 01 40 20 11 11 - Fax 01 42 61 32 42 - Email info@elysee-consulting.fr - Site Internet www.elysee-consulting.fr

SARL au capital social de 50 000 euros RCS PARIS 444 088 629 - SIRET 444 088 629 00027 - APE 6630Z

Société de courtage d'Assurance enregistrée sous le numéro ORIAS 07003938

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E 002679 par l'ANACOFI, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de démarchage bancaire de financier sous le n° 1101062816ZK

Activité de transaction sur Immeubles de Fonds de commerce, carte professionnelle n° T 10147 délivrée par la Préfecture du de Police de Paris

Responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 & L530-2 du Code des Assurances

Conforme aux articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier

Conforme aux dispositions de la Loi HOGUET (L70-9 du 02/01/1970) et au décret du 20 juillet 1972

Garantie Financière des Courtiers d'Assurance conforme aux articles L530-2 et R530-1 à 11 du Code des Assurances