

Vous pouvez bénéficier d'une réduction fiscale en contrepartie d'un investissement immobilier répondant aux conditions du dispositif Duflot.

Le dispositif Duflot concerne les investissements immobiliers réalisés entre le 01 janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

## Bénéficiaires du dispositif

- Personnes physiques fiscalement domiciliées en France
- Souscripteurs de parts dans des sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) (SCI de gestion, SCPI, société immobilière de copropriété ou toute autre société de personnes)

## Biens éligibles

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Logements que vous faites construire

## Points Clés

### La réduction d'impôt

- Taux de réduction d'impôt : 18 % du montant de l'investissement, étalée sur 9 ans de manière linéaire et égale
- Jusqu'à 6 000 € de réduction d'impôt par an pendant 9 ans
- 2 acquisitions par année d'imposition ouvrent droit à réduction d'impôt dans la limite de 300 K€ par contribuable
- Plafond par m<sup>2</sup> de 5 500 € / m<sup>2</sup>, quel que soit le lieu de l'investissement

### Mise en location

- Engagement de location nue de 9 ans
- L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure
- Le bien immobilier Duflot doit respecter une zone d'investissement éligible
- Des plafonds de loyer et des plafonds de ressources sont applicables ([voir les plafonds](#))

### Eco-condition

- Le bien immobilier Duflot doit respecter un niveau de performance énergétique globale (norme RT2012 ou label BBC 2015)

## Points de vigilance

- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le plafond des niches fiscales est de 10 000 €. La loi Duflot entre dans ce plafonnement.
- Veiller au site d'implantation du logement et particulièrement sur les points suivants :
  - Perspectives de valorisation du bien en fonction de l'offre immobilière déjà existante, des prestations du logement et du prix d'acquisition.
  - Importance et pouvoir d'achat de la demande locative locale garantissant des mises en location rapides et déterminant le niveau de loyer envisageable.

## Avantages fiscaux

	Investissement locatif DUFLOT
<b>Base de calcul</b>	Prix et frais d'acquisition (Honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement...) + Coût éventuel des travaux et frais accessoires (Frais de délivrance des états et des attestations...)  (avec un maximum de 300 000 € par an, 2 logements par année d'imposition)
<b>Taux de la réduction d'impôts</b>	18 %, étalée sur 9 ans linéairement
<b>Début de l'imputation de l'impôt</b>	L'année de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si celle-ci est postérieure
<b>Étalement des avantages fiscaux</b>	9 ans
<b>Récupération de TVA</b>	Non
<b>Conditions particulières</b>	Engagement de location nue pendant 9 ans minimum Mise en location : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si cette dernière est postérieure</li> <li>• A une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal, d'un de vos ascendants ou descendants</li> </ul> Plafonnement mensuel des loyers et des ressources Plafond de 5 500 € / m <sup>2</sup> pour le calcul de la réduction d'impôts Norme RT2012 ou label BBC 2015 à respecter

## Plafonds de loyers en loi Duflot

Plafonds de loyers 2013 en loi Duflot exprimés par m<sup>2</sup> variable en fonction de la surface du logement :

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

Le plafond de loyer est soumis à un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante:  $0,7 + 19/S$  (S étant la surface du logement).

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.

### Exemple

Je procède à l'acquisition d'un logement neuf de 90 m<sup>2</sup> situé en zone B1 : le plafond au m<sup>2</sup> sera de 9,00 € (détail du calcul :  $9,88 \times (0,7 + 19/90) = 9,00$ ).

Pour un logement neuf de 35 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> sera de 11,85 €.

Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,24 (obtenu par  $0,7 + 19/35$ ), on prend en compte le coefficient 1,2 (soit  $9,88 \times 1,2 = 11,85$ ).