

Le dispositif Duflot : Un nouveau voyage au pays de la défiscalisation immobilière...

1 Economie générale du dispositif

Les textes

Loi de finances pour 2013, art. 80

Décret 2012-1532 du 29 décembre 2012 et Arrêté du 29 décembre 2012

CGI, article 199 novovicies

Le dispositif Duflot succède donc au dispositif Scellier. Ces dispositifs comportent des points communs, mais aussi, pas mal de différences.

La réduction d'impôt s'applique aux seuls contribuables fiscalement domiciliés en France.

2 Qui peut bénéficier du dispositif ?

Seules les personnes physiques, domiciliées en France, dont les revenus sont imposables dans la rubrique des revenus fonciers peuvent bénéficier du dispositif. L'investissement peut être réalisé en direct par l'un ou plusieurs membres d'un foyer fiscal (L'acquisition pouvant être réalisée au travers d'une indivision). Il peut aussi être réalisé par le biais d'une société non passible de l'IS.

Enfin l'accès au régime est ouvert via la souscription de parts de SCPI éligible (95% de la souscription doit alors financer un ou plusieurs immeubles éligibles).

Pour les trois situations visées ci-dessous, les revenus locatifs doivent être imposés en revenus fonciers.

1 Immeuble possédé par le foyer fiscal

L'immeuble doit être acquis directement par le contribuable.

L'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

2 Immeuble possédé par une société non passible de l'IS

Lorsque l'immeuble est acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, le parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable.

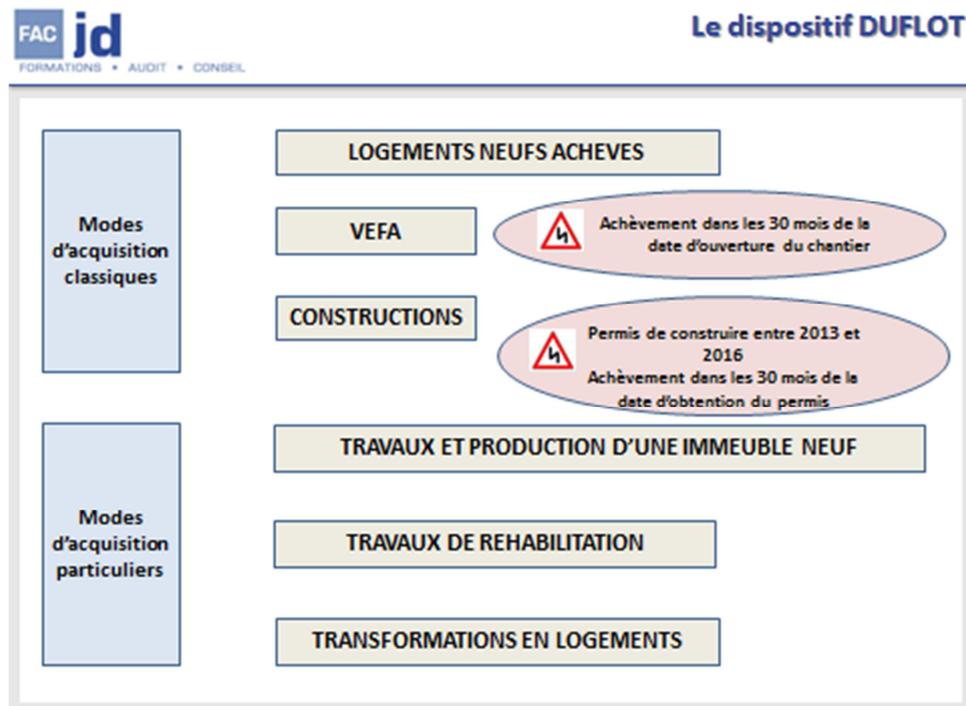
3 Souscription de parts de SCPI

La réduction d'impôt est également accordée pour les souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI. Dans ce cas, 95 % de la souscription doit financer un immeuble éligible. Le produit de la souscription doit en outre, être investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

Les parts de SCPI peuvent être souscrites directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI.

3 Quelles sont les opérations éligibles ?

Six types d'opérations sont éligibles au dispositif Dufлот. En pratique les deux premières seront les plus utilisées.



Pour toutes les situations visées ci-dessous, la réduction d'impôt DUFLOT s'appliquera aux logements acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Six situations éligibles au dispositif doivent être distinguées.

1 Acquisitions de logements neufs achevés

Il s'agit des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit.

La doctrine administrative antérieure précise que ne sont pas considérés comme neufs, les logements dont la première location aurait pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

2 Acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement

Lorsque ce mode d'acquisition sera retenu, les logements devront être achevés dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

3 Construction de logements par le contribuable

La réduction d'impôt s'applique aux logements que le contribuable fait construire. (constructions ex nihilo ou additions de construction ou surélévations).

Dans ces cas, les logements devront avoir fait l'objet d'une demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et devront être achevés dans les trente mois qui suivent la date de l'obtention de ce permis.

4 Acquisition de logements qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements qui font l'objet, après leur acquisition, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, à condition que l'achèvement de ces travaux intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Sont concernés les logements dont la construction est achevée et qui ont déjà été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit avant le début des travaux.

Ouvrent également droit à la réduction d'impôt les logements qui ont fait l'objet, avant leur acquisition, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, à condition que les logements n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est ici en revanche exigée par la loi.

5 Acquisition de logements qui font ou ont fait l'objet de travaux de réhabilitation

Il s'agit des logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence. Les travaux de réhabilitation réalisés doivent alors permettre d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Sont visés par le dispositif DUFLOT :

- D'une part, les logements qui font l'objet, après leur acquisition, de travaux de réhabilitation, à condition que ces travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition;
- D'autre part, les logements qui ont fait l'objet, avant leur acquisition, de travaux de réhabilitation, à condition qu'ils n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est en revanche exigée.

6 Acquisition de locaux qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement

Sont concernés, les locaux ayant été affectés à un usage autre que l'habitation avant le début des travaux de transformation en logement, qu'ils entrent ou non dans le champ de la TVA. (transformation de locaux professionnels en logements notamment)

Sont visés par le dispositif DUFLOT :

- D'une part, les locaux qui font l'objet, après leur acquisition, de travaux de transformation, à condition que ces travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition;
- D'autre part, les logements qui ont fait l'objet, avant leur acquisition, de travaux de transformation, à condition qu'ils n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est en revanche exigée.

4 Conditions relatives aux loyers et ressources du locataire

Plafonds de loyers et de ressources

Le loyer et les ressources du locataire appréciés à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder un plafond fixé par décret, en fonction de la localisation du logement et de son type.

Ces plafonds seront révisés annuellement.

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 avec une personne à charge	71.515	65.579	47.780	43.002
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	85.384	78.550	57.681	51.913
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	101.589	92.989	67.854	61.069
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	114.315	104.642	76.472	68.824
Majoration au dessus de 5 personnes à charge	12.736	11.659	8.531	7.677

RESSOURCES DU LOCATAIRE



La loi prévoit qu'il sera appliqué aux plafonds de loyer, il est ensuite appliqué un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R 353-16 et R 331-10 du même Code.

Plafonds de ressources

Les ressources du locataire à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence qui figure 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.

RESSOURCES DU LOCATAIRE



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 avec une personne à charge	71.515	65.579	47.780	43.002
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	85.384	78.550	57.681	51.913
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	101.589	92.989	67.854	61.069
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	114.315	104.642	76.472	68.824
Majoration au dessus de 5 personnes à charge	12.736	11.659	8.531	7.677

5 Localisation : Zones géographiques

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements *verts* 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.

La zone C qui était éligible au dispositif Scellier est exclue du dispositif Duflot.

1 Investissements réalisés en métropole

Le dispositif Duflot est applicable uniquement dans les zones du territoire où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus marqué.

Comme pour le dispositif Scellier, sont concernés, les logements situés dans les zones A, A bis et B1.

2 Investissements réalisés outre-mer

La réduction d'impôt Duflot s'applique également aux logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis-et-Futuna .

La loi a fixé un quota de logements au sein d'un même immeuble neuf :

Le nombre de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt est limité au sein des immeubles neufs comportant au moins cinq logements.

Le pourcentage de logements n'ouvrant pas droit à la réduction d'impôt ne pourra être inférieur à 20 %. Ainsi, au sein d'un immeuble neuf comportant 100 logements, seuls 80 d'entre eux au plus pourront ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Le respect du quota s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis au sein de l'immeuble concerné.

En cas de non-respect du quota, le promoteur est passible d'une amende qui peut aller jusqu'à 18 000 € par logement excédentaire commercialisé.

A priori, dans cette situation l'avantage fiscal lié au dispositif Duflot ne serait pas remis en cause.

6 Performance énergétique des immeubles

La réduction d'impôt est réservée aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique.

Pour justifier du respect de cette condition, le contribuable devra être en mesure de présenter, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation délivrée par une personne ou un organisme de certification habilité.

7 Base de calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Le décret du 29 décembre 2012 a fixé à 5 500 € le plafond pour 2013.

8 Conditions liées à la location

Le propriétaire du logement, personne physique, devra prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne physique, pendant une durée minimale de neuf ans (durée identique à celle du dispositif Scellier).

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, c'est cette dernière qui devra prendre l'engagement.

L'associé devra aussi s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Lorsque l'immeuble acquis doit faire l'objet de travaux, le délai sera décompté à partir de la date de leur achèvement.

La location devra être effective et continue pendant une durée minimale de neuf années. Cette dernière est déterminée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Le titulaire du bail doit être une personne physique, et la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. Lorsque que le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (y compris une SCPI), avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

9 Conditions d'application de la réduction d'impôt

Quel est le fait générateur de la réduction d'impôt ?

L'année au titre de laquelle le bénéficiaire de la réduction d'impôt est accordé pour la première fois varie en fonction de la nature de l'investissement.

Il s'agit selon les cas, de l'année d'acquisition du logement, de son année d'achèvement ou de l'année d'achèvement des travaux.

En outre, en cas d'investissement au travers de SCPI, il s'agit de l'année de souscription.

Quelle est l'assiette de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par décret à 5 500 €/m² quelle que soit la zone dans laquelle se situe l'immeuble.

La base ne peut excéder la somme de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre d'un logement 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 est égal au prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

Dans cette situation, les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent venir en déduction des revenus fonciers .

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.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, 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.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation de deux logements (contre un seul dans le dispositif Scellier).

Pour l'associé d'une SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur 95 % du montant de la souscription effectivement versé, retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Le montant total des dépenses retenu au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de souscriptions de titres, ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Quel est le taux de la réduction d'impôt ?

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les investissements afférents à des logements situés en métropole et à 29 % pour ceux réalisés outre-mer.

Quelles sont les modalités d'imputation de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt 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 à ce qui était prévu pour le dispositif Scellier)

10 Remise en cause de l'avantage fiscal

La réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient:

- le non-respect des conditions de mise en location (exemples : dépassement des plafonds de loyer ou de ressources des locataires, absence de mise en location, location hors délai, interruption de location) ;
- la cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts ;
- le non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI (exemple : défaut d'affectation du montant de la souscription dans le délai de 18 mois) ;
- le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts.

Toutefois, aucune remise en cause ne sera effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter l'engagement de location, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité (classée en 2e ou 3e catégorie de l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale), de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.