



IMMOBILIER DE DEFISCALISATION **LA LOI DUFLLOT**

✓ **Enjeu**

La loi Scellier a connu un certain succès notamment du fait de la lisibilité de son avantage fiscal : une réduction d'impôt étalée sur une durée de 9 à 15 ans en lieu et place du déficit foncier. La loi Duflot prolonge ce mode de défiscalisation en liant un taux de réduction d'impôt plus élevé que celui de la loi Scellier version 2012 à des modifications lui donnant un caractère social plus prononcé.

✓ **Quels types de biens ?**

L'acquéreur investit dans un bien immobilier neuf dans l'une des 4 zones géographiques caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : A, A bis, B1 et B2 (sous réserve d'agrément par le préfet de région). La construction doit être éligible au niveau de performance énergétique BBC 2005 ou RT 2012 (permis de construire postérieur au 1er Janvier 2013). Deux catégories principales de logements : biens 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 et dont la demande de permis a lieu entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016. La date d'acquisition est celle de la signature de l'acte authentique d'achat. La construction doit être achevée dans les 30 mois.

Autre nouveauté : la mixité d'occupation accédant / investisseurs. Dans les immeubles neufs comportant au moins 5 logements, le pourcentage de lots donnant droit à la réduction d'impôt ne saurait dépasser 80%.

✓ **Modalités de location**

L'acquéreur du bien s'engage à **conserver le logement pour une durée minimum de 9 ans**, et doit **le louer nu à usage d'habitation principale** dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou d'acquisition du bien.

Le locataire ne peut être membre du foyer fiscal de l'acquéreur, ni être un ascendant ou un descendant.

L'investisseur doit respecter le plafond de loyer (20% en moyenne inférieurs au loyer de marché) et de ressources des locataires variables selon la zone géographique et la composition du foyer fiscal.

✓ **Cadre fiscal**

La réduction d'impôt représente **18%** du prix de revient plafonné à **300.000 €** (maximum de deux logements par an) et à 5.500 € par m² de surface habitable. Elle s'élève donc au maximum à **6.000 € par an, non reportable**. Elle débute **l'année d'achèvement du logement** ou de son acquisition si elle est postérieure et est soumise au plafonnement des niches fiscales (10.000 € par an).

La durée de détention avant exonération des plus-values est de 30 ans (selon un barème progressif privilégiant les 5 dernières années).

Les revenus locatifs sont imposables selon le régime des revenus fonciers.

✓ **Remarque**

Cet investissement peut être réalisé par l'intermédiaire de parts de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) dont 95% de la souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit.



En immobilier, le gain fiscal ne doit pas faire oublier les **critères** suivants : **l'emplacement**, la **surface** du bien (préférer les T2 et T3), la **valeur** relative du prix au m² et la **fiabilité** du promoteur. **Cèdre Finance** vous accompagne pour le choix du programme, la recherche du prêt et les calculs de flux de trésorerie.