

B.S.P.I

FINANCE

30, avenue François Lascour  
84130 Le Pontet

☎ : 04 90 32 35 41

☎ : 06 20 64 42 71

secretariat@bspifinance.com

### Précisions sur le dispositif Duflot

Les différentes modalités d'application du dispositif Duflot ont été exposées dans le décret du 30 décembre 2012 qui définit les nouveaux plafonds de loyers et des ressources des locataires pouvant bénéficier de la nouvelle disposition. En effet, ces plafonds sont variables selon la zone d'implantation de l'immeuble.

En ce qui concerne le taux de défiscalisation, celui-ci est limité à 18 % (dans la limite annuelle de 300 000 €). Autant dire que la réduction d'impôt, quant à elle, est plafonnée à 6 000 € par an. Cet abaissement fiscal est accordé contre une promesse de louer le bien pendant une durée de 9 ans. Les loyers à appliquer sont limités à 20 % de moins du tarif du marché.

De plus, ce dispositif a des **objectifs environnementaux**. Il ne finance que les constructions des biens à haute performance énergétique **certifiés BBC 2005 ou en conformité avec la réglementation thermique RT 2012**. Et pour le cas d'une acquisition d'un bâtiment existant, il faudrait engager des travaux de rénovation de manière à ce qu'il réponde aux exigences du label HPE rénovation ou du label BBC rénovation 2009. Toutefois, aucune bonification de taux n'est accordée même en cas de performance énergétique supérieure à celle prévue par la législation.

Le dispositif Duflot, récemment institué par la **Loi de Finances pour 2013**, a **repris partiellement** le même zonage **que celui du Scellier**. On peut alors **investir en loi Duflot** sur Paris et sa périphérie (**zone A**), en région parisienne, Côte d'Azur et le Vaudois (**zone Abis**) et dans certaines grandes agglomérations (**zone B1**) telles que Bordeaux, Rennes, Aix-en-Provence, Lyon, Strasbourg, Lens, Nantes, Toulouse, Fontainebleau, etc.

Pourtant, on note **un rétrécissement de la zone géographique** concernée par ce nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif. En effet, la Ministre de l'Égalité du Territoire et du Logement a ainsi voulu favoriser les secteurs géographiques souffrant d'un **déséquilibre immobilier entre l'offre et la demande**.

Deux zones sont visées par ce rétrécissement :

- **La zone C**, représentant les **villes de – de 50 000 habitants**, a été directement exclue du zonage Duflot, comme cela avait déjà été le cas dans le dispositif Scellier.
- **La zone B2**, comprenant les villes de **+ de 50 000 habitants** généralement situées en **zones littorales** ou **frontalières** voire en limite d'Ile-de-France, fait l'objet d'un **sursis jusqu'au 30 juin 2013**.

Concrètement, si vous décidez de réaliser un investissement locatif dans une ville implantée en zone B2, vous avez **jusqu'au 30 juin 2013** pour **enregistrer la réservation** de votre logement neuf par un notaire. *Par la suite des agréments préfectoraux pourraient intervenir, mais ils seront accordés au cas par cas et après avis du Comité Régional de l'Habitat.*

**Cependant, ce dispositif, ayant certains objectifs, impose certaines obligations.** En contrepartie de la réduction d'impôt, le contribuable investisseur s'engage à respecter un ensemble de contraintes :

- Le logement doit respecter la **réglementation thermique en vigueur** à la date du dépôt de la demande de permis de construire (RT 2012 ou BBC 2005).
- Le logement doit être la **résidence principale du locataire**
- Le locataire **ne doit pas faire partie** du foyer fiscal de l'investisseur ni être un de ses ascendants ou descendants
- La première mise en location du logement doit intervenir dans les **12 mois suivant son achèvement.**
- Seuls les logements situés dans des zones A bis, A et B1 sont éligibles. Ceux situés en **zone B2 et C** et achetés avant le 30 juin 2013 sont temporairement éligibles jusqu'à cette date, ensuite, uniquement sur agrément du Préfet.
- Le propriétaire a une obligation de **plafond du loyer** et un **plafond de ressources** pour le locataire (voir les deux tableaux ci-dessous).
- **L'investissement en loi Duflot peut être réalisé en personne physique et notamment dans le cadre de l'indivision, mais aussi dans le cadre d'une SCI (Société Civile Immobilière) ou par l'intermédiaire de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier).**

#### *Plafonds de loyers mensuels en euros par mètre carré*

Plafonds Duflot révisés chaque année au 1er janvier	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
	16,52 €	12,27 €	9,88 €	8,59 €

#### *Plafonds de ressources des locataires en loi Duflot*

	Zone A	Zone A bis	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 502 €	36502 €	29 751 €	26 776 €
Couple	54 554 €	54554 €	39 731 €	35 757 €
Personne seule ou couple avec 1 enfant à charge	71 515 €	65579 €	47 780 €	43 002 €
2 enfants à charge	85 384 €	78550 €	57 681 €	51 913 €
3 enfants à charge	101 589 €	92989 €	67 854 €	61 065 €
4 enfants à charge	114 315 €	104642 €	76 472 €	68 824 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	12 736 €	11 659 €	8 531 €	7 677 €

**De plus, ce dispositif instaure un plafond par mètre carré de surface habitable, le montant de l'investissement ouvrant droit à défiscalisation est plafonné, le plafond de prix au mètre carré est fixé à 5500 € par mètre carré quel que soit le lieu de l'investissement.**

*Nous sommes sur le Web !  
Retrouvez-nous, à l'adresse :  
[www.bspifinance.com](http://www.bspifinance.com)*