

Le «Dufлот», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements

> Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui entre en vigueur au 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.

Il va ainsi inciter les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché. Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social).

Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif sera à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.

Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans. Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :

- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.



Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).

La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?

- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements ne pourra ouvrir droit au bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera le ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés en cas d'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.



• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1¹ seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Île-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date².

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL^[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social. Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.

Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien

¹ Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.

² Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'appliquera pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.

Afin d'assurer une mise en place progressive du nouveau dispositif, une période transitoire est prévue. Pourront ainsi bénéficier du dispositif Scellier les opérations ayant fait l'objet d'une réservation enregistrée chez un notaire ou un service des impôts au plus tard le 31 décembre 2012, et dont les actes authentiques d'achat seront signés avant le 31 mars 2013.

Exemple 1

Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.

La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.

En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € ($65 \times 9,88 \times (0,7 + 19/65)$)³.

Exemple 2

Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.

> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.

En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI.

³ Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant $(0,7 + 19/S)$, où 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).

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant 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.

Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 €/m ²	12,27 €/m ²	9,88 €/m ²	8,59 €/m ²