

La réduction d'impôt « Duflot/Pinel » en faveur du logement locatif intermédiaire

MAJ Janv. 2015

LE DISPOSITIF « DUFLOT/PINEL »

Le dispositif « Duflot/Pinel » vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue.

- **Qui peut acheter ?**

La réduction d'impôt est applicable aux contribuables domiciliés en France, y compris dans les DOM, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).

- **Quel(s) logement(s) acheter ?**

La réduction d'impôt est limitée à **deux logements au plus par an par foyer fiscal.**

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements rénovés à neuf, réhabilités et les locaux transformés mais aussi les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, acquis (vente notariée) **entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016.**

Ces logements doivent répondre à des exigences de performance énergétique (BBC 2005, RT 2012, BBC Rénovation 2009,...).

- **Où acheter ?**

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, les logements situés dans **une commune éligible**, classée en zone Abis, A, B1 ainsi que dans les communes situées en zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région.

- **Quelles sont mes obligations ?**

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit **louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui, pour les logements acquis depuis le 1^{er} septembre 2014, peut varier de 6, 9 ou 12 ans.**

Le logement doit être destiné à la **résidence principale du locataire.**

Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les logements acquis depuis le 1^{er} janvier 2015 **peuvent être loués à un ascendant ou un descendant.**

Il peut être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Duflot/Pinel » le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer (cf. tableaux ci-après).

- **Le plafonnement des loyers**

Les loyers sont plafonnés comme suit :

Plafonds de loyer (en €/m²) (baux 2014)

Dans l'attente des valeurs pour 2015

Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,72	12,42	10,00	8,69

Ces plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté du Préfet de région selon les spécificités du marché local et dans des conditions fixées par décret.

Ces loyers sont par ailleurs modulés en fonction de la surface du logement, selon la formule $(0,7 + 19/S)$, où S désigne la surface. Cette modulation est plafonnée de manière à ce que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1,2 fois les plafonds indiqués

La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².

La nouvelle réduction d'impôt « Duflot/Pinel » en faveur du logement locatif intermédiaire

MAJ Janv. 2015

- Le plafonnement des ressources des locataires

Plafonds de ressources (baux 2014)

Dans l'attente des valeurs pour 2015

Composition du foyer	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Pers. seule	36 831	36 831	30 019	27 017
Couple	55 045	55 045	40 089	36 079
Pers. seule ou couple + 1*	72 159	66 169	48 210	43 389
+ 2	86 152	79 257	58 200	52 380
+ 3	102 503	93 826	68 465	61 619
+ 4	115 344	105 584	77 160	69 443
Majoration/pers. à charge à partir de la 5 ^{ème} pers.	+ 12 851	+ 11 764	+ 8 608	+ 7 746

*personne à charge

Le non respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année au cours de laquelle intervient le manquement (ex. : non respect des plafonds de loyers, location à un membre du foyer fiscal, vente du logement pendant la période de location de 9 ans, etc.).

- Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt découle du **taux** applicable à un **plafond déterminé**.

Le taux varie selon la durée d'engagement de location. Ainsi, depuis le 1^{er} septembre 2014, le taux de la réduction d'impôt est de :

- o 12% pour un engagement de location de 6 ans,
- o 18% pour un engagement de location de 9 ans,
- o 21% pour un engagement de location de 12 ans.

Le plafond retenu est de **300 000 €** sous réserve du **respect d'un plafond de prix de vente** fixé à 5 500 €/m².

Calculée sur le prix d'acquisition du logement, la réduction d'impôt est répartie sur six, neuf ou 12 années, selon la durée de l'engagement de location.

- Quand bénéficie-je de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6^e ou 1/9^e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.