

Par M^e Nicolas Deschamps, notaire

J'achète pour louer : est-ce que j'entre dans le dispositif de la loi Duflot ?

Le nouveau dispositif gouvernemental en faveur de l'immobilier a été voté dans la loi de finances. Sous l'appellation loi Duflot, il permet à chaque contribuable domicilié en France qui acquiert un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement de bénéficier de ce dispositif.

Le dispositif ainsi voté qui reprend dans son principe tous les dispositifs anciens (Méhaignerie, Besson, Scellier, etc.) consiste à accorder une réduction d'impôt sur le revenu à l'investisseur. La réduction d'impôt est calculée sur le montant de l'investissement effectué. Cette réduction est de 18 % de l'investissement à étaler sur neuf années avec un plafond.

Quelles sont les conditions ?

Comme habituellement dans ces lois favorisant l'investissement, il s'agit de subvenir au besoin de logements locatifs tout en s'appuyant sur l'investissement privé. À côté du service public du logement social et pour permettre d'abonder l'économie du bâtiment, le dispositif est basé sur un engagement du propriétaire bailleur à louer pendant neuf années minimum le logement en question.

Cet engagement de location est le fondement du dispositif. En d'autres termes, sans cet engagement, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt.

Autres conditions

L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la livraison ou de son acquisition si le bien a été acquis achevé et l'immeuble doit être achevé dans les trente mois qui suivent l'ouverture de chantier. On ne peut pas louer le bien à un ascendant ou un descendant et il est autorisé deux acquisitions dit « Duflot » au titre d'une même année dans la limite de 300 000 euros par an. Enfin, dans le cadre de ce nouveau dispositif, il est important que le bien acquis se situe dans les villes éligibles à la loi Duflot. Le gouvernement a établi dans la loi des zones d'investissement éligibles. En dernier lieu, pour entrer dans

le cadre de ce dispositif, il faut respecter des plafonds de loyers et de ressources fixés par la loi.

Comment se calcule la réduction d'impôt ?

Tout d'abord, il faut noter que la réduction d'impôt n'empêche nullement l'intégration des loyers au titre des revenus fonciers. La réduction d'impôt n'est pas un abattement, il s'agit d'un amortissement calculé sur la valeur du bien, qui se déduit de l'impôt sur le revenu à payer par le contribuable. La loi Duflot entre dans le plafonnement des niches fiscales mis en place à compter du 1^{er} janvier 2013. Ainsi, la réduction de l'impôt sur le revenu ne peut être supérieure à 10 000 euros par an. Il est important de revenir sur les deux points essentiels de ce dispositif. Tout d'abord, il est important de noter que ce dispositif est soumis à un plafond de loyers fixé par la loi. Suivant la zone dans lequel l'investis-

issement se trouve, il a été fixé un plafond de loyers par zone et exprimé en m² et en fonction de la surface.

Loyer Duflot	Zone A bis	Zone A
	16,52€	12,27€
Loyer Duflot	Zone B1	Zone B
	9,88€	8,59€

Dans le calcul du plafond et afin de permettre de satisfaire un besoin en petit logement, le dispositif a mis en place, pour remonter le plafond de loyers, le système du coefficient multiplicateur. La formule est la suivante : $0,7 \times 19 /$ la surface du logement.

Comment se calcule ce déplaçonnement :

Si j'achète un logement neuf de 90 m² situé en zone A bis, je dois calculer le loyer que je peux solliciter suivant le calcul ci-après :

• $16,52 \text{ € (plafond de loyer)} \times (0,7 + 19/90) = 15,05 \text{ € par m}^2$.

Dans ce cas, on ne peut pas avoir un loyer supérieur au plafond défini dans le tableau ci-dessus.

Pour un logement de 35 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de :

• $9,88 \times (0,7 + 19/35) = 12,27 \text{ € par m}^2$.

Pour permettre de rehausser le loyer, il faut donc que le résultat de la formule fourni par l'État soit supérieur à 1. Ainsi, on peut s'apercevoir que ce coefficient multiplicateur est utile dans le cadre

des petites surfaces et moins pour les grandes surfaces.

Cependant, le loyer est plafonné fiscalement pour pouvoir bénéficier du dispositif, mais il faut avoir à l'esprit que le contrat de location est un contrat qui nécessite l'accord des parties sur le prix du loyer et la chose.

Le dispositif Duflot a également fixé des plafonds de ressources du locataire, en fonction des zones (voir le tableau ci-dessous).

En outre, afin de maîtriser les prix de l'immobilier, le système Duflot plafonne le prix de l'immobilier à 5 500 euros par m², quel que soit le lieu d'investissement. C'est-à-dire que le système n'interdit pas l'acquisition d'un bien supérieur à 5 500 euros le m², mais il plafonne la base de calcul de la réduction d'impôt.

Par exemple, si j'achète un bien immobilier de 50 m² au prix de 350 000 euros, soit 7 000 euros le m². La base de calcul de ma réduction sera alors de 275 000 euros (50 m² X 5 500 euros). En dernier lieu, le dispositif Duflot prévoit un nombre maximum de logements dit « logements Duflot » dans les immeubles. En effet, la loi impose au commercialisateur de prévoir sous peine d'amende un pourcentage minimum de biens n'entrant pas dans le dispositif Duflot, c'est-à-dire que le législateur espère par cette règle



Chambre des notaires
de l'Isère

retrouver une mixité sociale imaginée dans le passé, avec une dose de logements sociaux, une dose de locataires Duflot, une dose de propriétaires et peut-être une dose de commerces au rez-de-chaussée. ■

Agenda

Conférence : « Actualités fiscales et loi de finances 2014 », présentée par la chambre des notaires de l'Isère, l'Ordre des experts-comptables Rhône-Alpes et la DDFIP de l'Isère, en partenariat avec Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné
Mardi 21 janvier, à 18 h, à la chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. Réservations : 04 76 84 06 09.

Consultations gratuites des notaires sur rendez-vous

- 1^{er} et 3^e lundis du mois : à la chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. 04 76 48 13 47.
- 2^e et 4^e jeudis du mois : à la maison de la Justice, 25, avenue de Constantine, à Grenoble. 04 38 49 91 50.
- 1^{er} et 3^e mardis du mois : à la maison de la Justice, espace du 11-Novembre-1918, à Villefontaine. 04 74 96 94 67.

Plus d'informations sur : <http://chambre-38.notaires.fr>

Composition du foyer du 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 €	39.757 €
Personne seule ou couple +1 personne à charge	71.515 €	65.579 €	47.780 €	43.002 €
Personne seule ou couple +2 personne à charge	85.384 €	78.550 €	57.681 €	51.913 €
Personne seule ou couple +3 personne à charge	101.589 €	92.989 €	67.854 €	61.069 €
Personne seule ou couple +4 personne à charge	114.315 €	104.642 €	76.472 €	68.824 €
Majoration par personne à charge	+12.736 €	+11.659 €	+8.531 €	+7.697 €