

LES PROFESSIONNELS DE L'EXPERTISE COMPTABLE VOUS INFORMENT

N° 390 juin 2013

La réduction d'impôt Duflot

Une nouvelle réduction d'impôt est instaurée par la loi de finances pour 2013 en faveur de l'investissement locatif recentré sur le secteur locatif intermédiaire au titre des logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Le dispositif est également applicable aux logements situés en outre-mer.

Quelles sont les investissements éligibles ?

Les investissements éligibles sont les suivants :

- l'acquisition d'un bien immobilier à usage de logement, soit directement par une personne physique soit par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- la souscription de parts de certaines sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à la condition que 95 % serve à financer un immeuble éligible, soit directement soit par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une SCPI).

Quels sont les logements éligibles ?

Différents type de logements sont éligibles à la réduction d'impôt Duflot, il s'agit des :

- logements neufs acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;
- logements acquis en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, sous certaines conditions ;
- logements construits par le contribuable lui-même, dès lors que la demande de permis de construire est déposée entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 et que l'achèvement intervient dans un certain délai ;
- logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf sous certaines conditions ;

- les logements vétustes acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 faisant l'objet de travaux de réhabilitation ;
- les locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 faisant l'objet de transformation en logement.

Les logements doivent être situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. A noter que ces zones sont les mêmes que celles prévues dans le dispositif Scellier.

Il faut souligner que les logements doivent respecter un niveau de performance énergétique globale variable en fonction du type de logement concerné fixé par décret. De plus, il existe des plafonds de loyers et de ressources des locataires pour le bénéfice du dispositif.

Un quota de logements éligibles dans un même immeuble est instauré : au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, au minimum 20 % des logements ne doivent pas donner droit à la réduction d'impôt.

Le logement doit être donné en location dans un certain délai. Concernant le locataire, celui-ci doit être une personne physique et ne pas être un membre du foyer fiscal ou l'un des associés.

La durée minimale de l'engagement de location est de 9 ans.

Quelles sont les modalités de détermination ?

Le taux de la réduction d'impôt s'élève à :

- 18 % pour les investissements réalisés en métropole ;
- 29 % pour ceux réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou 95 % du montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable. Pour la détermination de la base de la réduction d'impôt, il est appliqué un plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable de 5 500 €. La réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des avantages fiscaux.

Quelles sont les modalités d'utilisation ?

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu. Elle est répartie sur 9 années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. La fraction non imputée de cette réduction ne donne pas lieu à un report sur l'impôt dû au titre des années suivantes.

Les dépenses de travaux ayant ouvert droit au bénéfice de la réduction d'impôt Duflot ne peuvent être admises en charges déductibles des revenus fonciers.

Quels sont les cas de remise en cause ?

Certaines situations peuvent remettre en cause la réduction d'impôt, il s'agit notamment du non-respect des conditions de mise en location ou de la cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation de parts.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !