



REUSSIR SA DEFISCALISATION DUFLOT

Le nouveau dispositif Duflot est venu remplacer le dispositif Scellier. Comment fonctionne-t-il ? A qui s'adresse-t-il ? Que faut-il en retenir ?

Alléchant sur le papier, le dispositif DUFLOT permet à l'investisseur de profiter d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant de l'investissement étalée sur 9 ans, là où le Scellier était à 13%. La loi DUFLOT outremer, quant à elle, ouvre droit à une défiscalisation de 29% du prix du logement. L'objectif annoncé par le gouvernement, était de construire 500 000 nouveaux logements par an dont 150 000 logements sociaux. Tout en apportant sur le marché, une offre de logements à prix abordable, et répondant à la démarche de développement durable avec les normes BBC.

*Malgré ces taux alléchants pour tout investisseur, là où le bât blesse c'est que pour en profiter il faut louer le logement neuf 20% moins cher que le prix du marché. **De nouveaux décrets d'application sont venus atténuer cette contrainte avec la mise en place d'un « coefficient multiplicateur ».***

A la condition de bien choisir son logement on peut faire une belle affaire en investissant pour sa retraite par exemple, tout en défiscalisant.

Ci-dessous, 5 conseils donnés par notre cabinet pour réussir votre investissement en loi DUFLOT.

- *Conditions posées par la loi DUFLOT :*
 - être domicilié fiscalement en France
 - acquérir un logement neuf ou en état futur d'achèvement
 - s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans
 - le logement ne peut être loué à un ascendant ou un descendant, ou à toute personne du même foyer fiscal
 - l'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure
 - respect des zones d'investissement éligibles A bis, A, B1, la zone B2 éligible que jusqu'au 30 juin 2013, puis soumise à agrément au-delà de cette date, quant à la zone C elle est exclue...
 - limitation à deux acquisitions DUFLOT par an, avec le montant limite de 300 000 euros
 - le bien doit être achevé dans les 30 mois qui suivent l'ouverture du chantier ou la date d'obtention du permis de construire
 - respect des plafonds de loyer et de ressources
 - l'investissement en loi DUFLOT peut être réalisé en personne physique, régime de l'indivision, mais également en SCI (société civile immobilière) ou par l'intermédiaire de SCPI (Société civile immobilière).

1. Défiscalisez à plein!

Sachant que la loi du 1^{er} janvier 2013 fixe un plafond de niches fiscales à 10 000 euros y compris pour un investissement réalisé en DUFLOT, et que d'autre part, la loi DUFLOT



n'autorise pas les reports d'excédants de crédits d'impôts ; pour optimiser cet investissement, il est important de bien calculer ses dépenses récurrentes donnant déjà droit à des crédits d'impôts. Et cela, pour évaluer au mieux l'intérêt du DUFLOT ou non selon son foyer fiscal.

2. Privilégiez les petits logements!

Avec l'arrivée du coefficient multiplicateur (de 0.7 à 1.2) consistant à appliquer au plafond de chaque zone fixé par Bercy une formule, les petites surfaces sont très favorisées, et le plafond des loyers est moins pénalisant. Ce coefficient est inversement proportionnel à la surface du bien, maximisant ainsi le rendement des petites surfaces du type studio, ou F2.

3. Choisir avec précision son lieu d'investissement!

Toutes les études tendent à montrer que la rentabilité du dispositif DUFLOT varie en fonction du lieu de l'investissement. L'intérêt se situe dans les villes où les loyers rejoignent ceux du marché. Quelques agglomérations sont donc à privilégier comme Toulouse, Marseille, Montpellier, Lille, Brest, Marcq-en-Barœul, Nantes... Concernant la région parisienne, l'on privilégiera les villes populaires aux banlieues chics où les prix y sont trop élevés et les loyers bien au-dessus des plafonds du DUFLOT. *« Au cabinet, nous nous attachons à ce critère, primordial surtout dans le cadre du DUFLOT pour optimiser sa rentabilité ».*

4. Et pourquoi pas 2!

Là où le Scellier se limitait à un seul investissement, le DUFLOT quant à lui, permet l'achat de deux logements, et ajoute un plafond au prix d'achat de 5500 euros le mètre carré. Sans compter le plafond de 300 000 euros qui permet à un investisseur de défiscaliser jusqu'à 6000 euros par an pendant 9 ans en France hexagonale. Tous ces éléments prônent en faveur d'un double investissement (*deux studios par exemple*).

5. Se mettre au clair avec le fisc!

Pour réussir son investissement DUFLOT, encore faut-il remplir correctement les formalités administratives et surtout fiscales adéquates. Sachant que la déclaration du logement, et d'impôt pour le logement se réalisent pour la première fois l'année qui suit celle de l'achat ou de l'achèvement du logement, il conviendra de compléter une flopée de formulaires fiscaux:

-2044-EB concernant l'engagement de location

-2044 pour déclarer le revenu foncier et le reporter dans le 2042 aux « revenus fonciers »

-2042-C afin de déclarer le prix de revient du logement

-déclarer le logement au centre des impôts fonciers de la commune dans les 90 jours suivant son achèvement

-H1 ou H2 pour bénéficier de l'exonération partielle ou totale de la Taxe foncière

« Il faut voir dans le dispositif DUFLOT, un bon moyen de se constituer un patrimoine locatif transmissible à long terme avec le coup de pouce du fisc. La rentabilité quant à elle,



Val d'Europe Patrimoine

est à prendre avec des pincettes, et surtout accompagner des précieux conseils de spécialistes pour veiller à optimiser réellement votre investissement. »