**Le dispositif Duflot s’aligne très largement sur son aîné le dispositif Scellier !**

***L’administration vient de donner des précisions en ce sens sur les conditions et modalités d’application de cet avantage fiscal.***

 Début 2013, le Scellier a laissé sa place au Duflot, instauré par la loi de finances pour 2013.

Différents points sur les conditions et les modalités d’application du dispositif n’avaient pas été précisés par la loi de finances, laissant la place à de nombreuses interrogations. L’administration fiscale comble ces vides cet été en publiant un commentaire d’ensemble du dispositif (BOI-IR-RICI-360 à 350-50 ; 30 juillet 2013) très proche du Scellier intermédiaire.

|  |
| --- |
| **Prendre 5 minutes pour comprendre ….** **LE DUFLOT***Le dispositif DUFLOT ouvre droit à une réduction d’impôt de 18% du prix de revient du bien étalé sur 9 ans.**§  Il est possible d’acquérir, au titre d’une même année d’imposition, et pour un même contribuable,* ***jusqu’à deux logements*** *ouvrant droit au dispositif Duflot ;**§  La réduction est calculée sur le prix de revient retenu dans la* ***limite d’un plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 5.500 €*** *(La notion de surface habitable est identique à celle du Scellier) ;**§* ***L’assiette de réduction d’impôt ne peut excéder globalement 300.000 € par an****;**§  La* ***location doit prendre effet dans les 12 mois*** *qui suivent la date d’achèvement ou de l’acquisition ;**§  La réduction d’impôt entre dans le* ***plafond des niches fiscales ramené à 10.000 €*** *pour l’année 2013.* |

**Un investissement accessible à un plus grand nombre**

L’investissement immobilier Duflot est adapté à tous les contribuables quelle que soit la tranche marginale d’imposition et son effort d’épargne.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Effort d’épargne** | **500 € / mois** | **600 € / mois** | **700 € / mois** | **800 € / mois** | **900 € / mois** |
| Investissement *(frais d’actes et de prêt inclus)* | 150.000 € à 170.000 € | 180.000 € à 200.000 € | 220.000 € à 240.000 € | 250.000 € à 270.000 € | 290.000 € à 300.000 € |
| **Réduction d’IR pendant 9 ans** | **3.000 à 3.400 €** | **3.600 à 4.000 €** | **4.400 à 4.800 €** | **5.000 à 5.400 €** | **5.800 à 6.000 €** |

*Hypothèses retenues : Crédit amortissable sur 20 ans au taux de 3,25% (+ ADI 0,35%). Taux de rendement brut : de 3% à 4% par an selon le programme.*

*Charges locatives et impôts fonciers : 15% à 20% du loyer brut selon le programme. Revalorisation des loyers : 1,5% par an*

**Les précisions attendues**

§  Le dispositif Duflot est applicable **aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France**. L’administration fiscale précise qu’il concerne également :

-         **Les résidents monégasques** assujettis en France à l’impôt sur le revenu ;

-         **Les agents de l’Etat** qui exercent leurs fonctions ou leurs missions dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l’ensemble des revenus ;

-         **Les non-résidents Schumaker** (contribuables non résidents percevant de France l’essentiel de leurs revenus imposables au sens de la CJCE).

En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France et qui sont passibles de l’impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française ne peuvent pas bénéficier de la réduction d’impôt. *Sont notamment exclus les résidents fiscaux de Polynésie française, des îles Wallis et Futuna, de Mayotte, de Saint-Martin, de Saint-Barthélemy et de Nouvelle-Calédonie*.

§  Le **bénéfice de la réduction d’impôt est perdu pour les années de domiciliation à l’étranger**. Le transfert du domicile à l’étranger ne remet pas en cause l’avantage obtenu jusqu’à la date de ce transfert. Néanmoins, pendant les périodes d’expatriation, la réduction ne peut plus être imputée et ne peut faire l’objet d’aucune imputation ultérieure, lors du retour en France par exemple.

§  **Les logements financés au moyen d’un prêt locatif social (PLS)** sont exclus du dispositif.

§  **Les modes de détention du bien sont également alignés sur le Scellier**.

-          Les revenus perçus doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Sont donc exclus les immeubles acquis par une entreprise individuelle.

-          Le bien peut être acquis en couple ou en indivision.

-          La détention en démembrement de propriété fait obstacle à la réduction d’impôt.

-          Les acquisitions par des SCI soumises à l’IR ouvrent droit à la réduction pour les associés imposés à l’impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et dont les parts ne sont pas démembrées.

§  Le dispositif Duflot s’applique aux logements acquis entre 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016. L’administration confirme que **la date d’acquisition s’entend de la signature de l’acte authentique d’achat**.

§  Les logements acquis en VEFA doivent être **achevés dans les 30 mois qui suivent la date de déclaration d’ouverture de chantier**. La circonstance qu’une déclaration de chantier soit déposée pour une tranche de travaux et non pour la totalité ne fait pas échec à l’application du dispositif.

§  Le **nombre de logements ouvrant droit à la réduction d’impôt** dans un même immeuble **est limité lorsque cet immeuble comporte au moins 5 logements** : le pourcentage de logements n’ouvrant pas droit à la réduction, qui ne peut être inférieur à 20%, sera fixé par un décret à paraître. Cette limitation s’appliquera aux immeubles faisant l’objet d’un permis de construire accordé à compter de la publication de ce décret.

§  **Le locataire ne doit pas être une personne appartenant au foyer fiscal** du propriétaire ou un de ses ascendants ou descendants pendant une durée minimale de 9 ans. Lorsque le logement est détenu par une SCI, le locataire ne doit pas être un associé, un membre du foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants de l’un des associés. Lorsque le logement est détenu par une SCPI, le locataire ne doit pas être un associé de la SCPI ou un membre du foyer fiscal d’un associé (dans ce cas, l’exclusion ne concerne pas les ascendants ou les descendants des associés de la SCPI).