

RUBRIQUE RÉALISÉE EN PARTENARIAT AVEC L'IEFP-LA FINANCE POUR TOUS



Immobilier locatif : le « Duflot » est arrivé

Ce dispositif pour acquérir un bien immobilier neuf destiné à la location reprend les grandes lignes de l'ancien dispositif Scellier

Le nouveau dispositif d'investissement locatif « Duflot », est entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013. Rappel des règles à suivre.

Les conditions à respecter

Le dispositif Duflot reprend toutes les grandes lignes de l'ancien dispositif Scellier, à compter du 1^{er} janvier 2013 et ce jusqu'au 31 décembre 2016.

Il permet toujours d'acquérir un bien immobilier neuf destiné à la location avec un plafond de déduction de 300 000 € par an et de moins de 5 500 € par mètre carré.

La réduction fiscale accordée est de 18 % (en France métropolitaine), calculé sur le prix de revient du logement, répartie sur neuf années. Ce pourcentage est porté à 29 % du prix de revient en cas d'investissement dans les départements d'outre-mer. La réduction d'impôt Duflot entre dans le plafond global des niches fiscales dont le maximum est de 10 000 € par an et par foyer fiscal.

L'engagement de location est toujours de neuf années et le loyer est plafonné, mais selon un nouveau barème plus restrictif. Cette limitation est mise en place



Le bien immobilier neuf, acquis grâce au dispositif Duflot, est destiné uniquement à la location

dans le but d'offrir plus de locations pour les ménages aux revenus les plus modestes. La règle retenue pour le calcul du loyer est qu'il soit inférieur à 20 % des prix pratiqués sur le secteur géographique concerné.

Les plafonds de loyers et de ressources

Les loyers sont plafonnés. Selon les régions, le plafond de loyer au mètre carré par mois varie de 16,52 € à 8,59 € selon quatre zones définies (A Bis, A, B1 et B2). Et les locataires ne doivent pas dépasser un revenu fiscal de réf-

rence en fonction de la composition de leur foyer et selon la région. Par exemple, pour un logement à Reims (zone B2), un couple avec enfant devra avoir un revenu maximum de 51 913 € pour être locataire d'un logement « Duflot ». Tous les détails sont consultables sur le site www.lafinancepourtous.com (rubrique immobilier)

Attention ! Le logement doit être loué à titre de la résidence principale du locataire et celui-ci ne doit ni être un ascendant, ni un descendant, ni un membre du foyer fiscal de l'investisseur.

Les logements concernés

Sont concernés par le dispositif Duflot, les logements neufs ou en cours d'achèvement répondant à des caractéristiques thermiques

et à des performances énergétiques répondant à la norme RT 2012.

Les logements transformés en habitations et répondant aux normes ci-dessus pourront également bénéficier de ce dispositif. La première location du logement doit intervenir dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition.

Un exemple

Si vous achetez un appartement neuf de 280 000 € en métropole et que vous vous engagez à le louer au moins neuf années, vous pourrez déduire : $280\,000 \times 18\% = 50\,400$ € Vous pourrez donc déduire chaque année, pendant neuf ans, 5 600 € de votre assiette fiscale.

Le logement concerné doit répondre à des normes environnementales

FINANCEMENT

Le prêt à taux zéro + est durci en 2013

Les conditions et les modalités d'attribution du PTZ + (prêt à taux zéro +) sont réorientées pour recentrer l'aide à l'accession à la propriété sur les ménages les plus modestes. Le niveau de performance énergétique exigé a été renforcé, les quotités de prêt et les conditions de ressources sont également durcies. Le PTZ + reste réservé aux primo-accédants qui achètent ou construisent un logement neuf. Les logements anciens demeureraient donc exclus du système. L'objectif de ce remaniement du PTZ + est de recentrer ce mode de financement vers les ménages les plus modestes qui souhaitent

acquérir leur résidence principale neuve. Pour ce faire, il est instauré un assouplissement des conditions du différé de remboursement et une modification des conditions de ressources.

Un différé d'amortissement assoupli

Pour les offres de prêt PTZ + émises à compter du 1^{er} janvier 2013, les emprunteurs qui relèvent des deux premières tranches de revenu au barème de l'impôt pourront bénéficier d'un différé total de remboursement du PTZ +.

Ce différé sera, au plus, de 14 ans ou de 5 ans selon la tranche de revenus et la zone géographique du logement. Pour les autres catégories au quotient familial plus élevé, il n'y a pas de possibilité de différé de remboursement. Ce dispositif permet de rembourser en priorité le prêt immobilier classique sur lequel des intérêts sont comptabilisés, afin de diminuer le coût total de ce prêt.

En fin de remboursement de ce prêt classique, le remboursement sans intérêts du PTZ + pourra commencer. Cependant, la durée totale entre le déblocage du PTZ + et la fin de son remboursement ne pourra dépasser 25 ans.

Des plafonds de ressources abaissés pour 2013

Les conditions de ressources

Les logements anciens sont exclus du système

pour accéder au PTZ + en 2013 sont également modifiées. L'objectif est de viser les ménages modestes. Les ressources en questions correspondent au « revenu fiscal de référence ».

Auparavant, selon les zones géographiques, un célibataire devait gagner entre 26 500 € et

Le prêt est réservé pour l'achat d'un premier bien

QUESTIONS/RÉPONSES

Qu'est-ce que le taux d'usure ?

L'usure désigne la pratique qui consiste à accorder un crédit à un prix excessif.

Afin d'éviter que les particuliers et entreprises qui empruntent ne soient victimes de conditions frauduleuses sur leur prêt, des taux de l'usure, également appelés « seuil de l'usure » sont fixés par la loi. Ils correspondent aux taux maximums que peut appliquer une banque aux crédits qu'elle accorde.

Lorsque vous souscrivez un crédit, le taux effectif global (TEG) qui vous est accordé, et qui inclut en principe tous les frais, ne peut donc pas être supérieur au taux de l'usure. Le calcul est effectué tous les trois mois pour chaque catégorie de prêt à partir des taux moyens pratiqués par les banques au cours du trimestre passé. Les taux de l'usure sont supérieurs d'un tiers aux taux effectifs moyens constatés. Ils sont fixés par la Banque de France et publiés au *Journal officiel* à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ils sont librement consultables sur le site de la Banque de France.

Une réforme en cours

Pour les prêts destinés aux particuliers, il existe pour l'instant dix taux d'usure différents, correspondant à autant de catégories de crédits : prêt immobilier à taux fixe, à taux variable, prêt relais, prêts personnels... Pour les prêts à la consommation, la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010 prévoit une réforme des taux d'usure, qui, à terme, en 2013, fixera des taux d'usure par niveau de montant emprunté, quel que soit le type de prêt (prêt personnel, crédit renouvelable, découvert en compte...). Cette mesure a notamment pour objectif de limiter le recours aux crédits renouvelables, qui jusque-là étaient très chers.

L'usure constitue un délit passible de peines d'emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 45 000 € d'après le Code de la consommation.



Les taux de l'usure sont fixés par la loi afin de protéger les emprunteurs

À SAVOIR

La règle d'Einstein : évaluer le rendement de son capital en un clin d'œil

Un peu de mathématiques...

En combien de temps double un capital en fonction du rendement procuré par un placement ? Pour un épargnant qui laisse fructifier l'argent placé sans en toucher les revenus, doubler son capital est affaire de rentabilité et... de temps.

Albert Einstein donne la méthode de calcul rapide du doublement du capital. Elle se base sur les intérêts composés, qui selon le grand physicien, « sont la plus grande force dans l'univers »...

Un investissement procure un rendement de 10 % par an, après un an vous avez 110 €. Votre investissement initial a augmenté de 10 €. La seconde année, il croît encore de 10 %, qui font maintenant 111 €.

La « règle de 70 », élémentaire mon cher Einstein !

Vous ne maîtrisez peut-être pas l'usage de la calculette financière et vous vous crispez à la simple évocation d'une équation avec l'angoisse rétrospective de vos lointains cours de maths. Heureusement, Albert Einstein vient à notre secours avec sa « règle de 72 », qu'un autre Albert, le D^r Albert Bartlett, professeur de physique à l'université du Colorado, a arrondi à 70, afin de simplifier encore davantage le calcul. Il s'agit de diviser le nombre 70 par le taux de rendement. Le résultat obtenu donne le nombre d'années nécessaires pour que le capital investi, à l'origine, double.

Quelques exemples :

Pour un rendement de 2 % : divisez 70 par 2. Votre capital double en 35 ans

Pour un rendement de 5 % : divisez 70 par 5. Votre capital double en 14 ans

Pour un rendement de 7 % : divisez 70 par sept. Votre capital double en 10 ans, et ainsi de suite.

Vous voyez également qu'un petit écart dans le taux annuel de placement aboutit à de grandes différences dans les résultats à long terme.

Pour en savoir plus : www.lafinancepourtous.com