

Immobilier locatif : le « Dufлот » est arrivé

Le nouveau dispositif d'investissement locatif Dufлот est entré en vigueur le 1^{er} janvier. Présentation des règles à suivre.

Les conditions à respecter

Le dispositif Dufлот reprend toutes les grandes lignes de l'ancien dispositif Scellier intermédiaire, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016. Il permet toujours d'acquérir un bien immobilier neuf destiné à la location avec une déduction plafonnée à 5 500 € par mètre carré, sans pouvoir dépasser 300 000 € par an.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, c'est-à-dire le prix d'acquisition plus les frais liés tels que les honoraires de notaire, les commissions versées aux intermédiaires, la TVA et autres taxes.

La réduction fiscale accordée est de 18 % (en France métropolitaine), calculée 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 Dufлот 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, selon un nouveau barème plus restrictif. Cette limitation est mise en place 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). Le dispositif Dufлот n'est pas applicable en zone C. Et les locataires ne doivent pas dépasser un revenu fiscal de référence en fonction de la composition de leur foyer et selon la région.



La ministre du Logement en visite sur un chantier de construction.

Par exemple, pour un logement à Reims (zone B2), un couple avec deux enfants devra avoir un revenu maximum de 51 913 € pour être locataire d'un logement « Dufлот ». Tous les détails sont consultables sur notre site lafinancepourtous.com (rubrique immobilier)

Attention ! Le logement doit être loué à titre de 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 Dufлот les logements neufs ou en cours d'achèvement répondant à des caractéristiques thermiques et à des performances énergétiques conformes à la norme RT 2012.

Les logements transformés en habitation et répondant aux normes ci-dessus pourront également bénéficier de ce dispositif.

La première location du logement doit intervenir dans les douze mois

suivant l'achèvement des travaux ou l'acquisition.

Un exemple

Si vous achetez un appartement neuf de 280 000 € en métropole et vous vous engagez à le louer au moins neuf années, vous pourrez déduire : $280\,000 \times 18\% = 50\,400 \text{ €}$

Vous pourrez donc déduire chaque année, pendant neuf ans, 5 600 € de votre assiette fiscale.

lafinancepourtous
INSTITUT POUR L'ÉDUCATION FINANCIÈRE DU PUBLIC

Tout
sur les finances
personnelles

www.lafinancepourtous.com