



Dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit « Duflot »

(Loi du 29.12.12 (art. 80) : JO du 30.12.12 / Décret du 29.12.12 et arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12 / Décret du 5.6.13 : JO du 7.6.13 / Décret du 19.6.13 : JO du 21.6.13 / Circulaire du 26.6.13 / BOI-BAREME-000017)

Le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit "Duflot" vise les investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014 (CGI : art. 199 novovicies). **Depuis le 1^{er} septembre 2014, il est remplacé par le dispositif Pinel.** Il prend la forme d'une réduction d'impôt proche du « Scellier intermédiaire ».

Investissements concernés

Sont concernés par la réduction d'impôt « Duflot » :

- les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014 ;
- les logements que le contribuable fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014 ;
- les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d'« immeuble neuf » est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière) ;
- les logements, acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.1.02 : JO du 31.1.02) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03) ;
- les locaux, acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).

L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire. L'achèvement des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, des travaux de réhabilitation ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné. Entre l'achèvement des travaux et l'acquisition par le contribuable, le logement ne doit pas être utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit.

Conditions de location

Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant au moins 9 ans. Cet engagement doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition. Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire.

La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant du contribuable, comme c'est le cas pour le « Scellier intermédiaire » (dans le régime Scellier classique, la location à un ascendant ou un descendant était admise).

La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12) et appréciés à la date de la conclusion du bail.

Plafonds de loyer

En métropole, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus ou renouvelés en 2019 à :

	Plafonds de loyer au m ²
Zone A bis	16,96 €
Zone A	12,59 €
Zone B1	10,15 €
Zone B2 (sur agrément)	8,82 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$. Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemples :

- pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 9,15 € (détail du calcul : $10,28 \times (0,7 + 19/100) = 9,1492$) ;
- pour un logement neuf de 30 m² situé en zone B1, le plafond au m² sera de 12,33. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas étant 1,33 ($0,7 + 19/30$), on prend en compte le coefficient 1,2 (soit $10,28 \times 1,2 = 12,33$).

Ces plafonds de loyer seront actualisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction des variations annuelles de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année antérieure.

Modulation locale des plafonds de loyer nationaux (décret du 19.6.13 : art. 1, 2 et 3 / circulaire du 26.6.13)

L'objectif visé par le dispositif « Duflot » est de fixer des loyers équivalant à environ 80% des niveaux de loyers de marché. Lorsque les plafonds de loyer nationaux ne répondent pas à cet objectif, en ce qu'ils ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé¹, ils peuvent être réduits par arrêté du préfet de région, afin de pouvoir les adapter aux particularités des marchés locatifs locaux.

Pour répondre à cet objectif, les plafonds de loyer modulés doivent être compris entre le niveau du loyer pratiqué pour les logements du parc locatif privé et les plafonds applicables en matière de PLS.

Ces plafonds de loyer modulés sont fixés par commune ou ensemble de communes appartenant à une même zone. Afin d'éviter un dispositif trop complexe, il n'est possible de créer que trois jeux de plafonds de loyer par zone et par région.

Le préfet de région doit soumettre pour avis le projet d'arrêté de réduction des plafonds de loyer :

- au Comité régional de l'habitat (CCH : L.364-1) ;
- aux communes et EPCI disposant d'un PLH exécutoire ;

¹ - Le niveau de loyer pratiqué dans le parc locatif privé est apprécié par le préfet de région par tous moyens, notamment à partir des informations recueillies dans les observatoires et bases de données disponibles ou dans les programmes locaux de l'habitat (PLH).

- aux départements qui ont conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre sur le territoire visé par la réduction des plafonds (CCH : L.301-5-2).

En cas de silence à l'expiration d'un délai de deux mois, ils sont réputés s'être prononcés.

L'arrêté préfectoral fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région. En l'absence de dispositions spéciales, il entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication.

Les plafonds de loyer modulés localement répondent aux mêmes modalités d'application que les plafonds de loyer nationaux (même application du coefficient multiplicateur, révision des plafonds de loyer au 1er janvier de chaque année en fonction des variations annuelles de l'IRL du 2ème trimestre).

Ils s'appliquent aux logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou dont la demande de permis de construire est déposée à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

S'agissant des opérations immobilières en cours, les arrêtés fixant les plafonds de loyer réduits ne s'appliqueront pas aux logements pour lesquelles le permis de construire a été déposé avant le 30 septembre 2013, dès lors que le contrat préliminaire (CCH : L.261-15), la promesse de vente ou d'achat sont signés au plus tard le 28 février 2014 et l'acte authentique signé au plus tard le 31 mai 2014. Cette disposition transitoire devrait permettre aux professionnels de commercialiser leurs logements dont le permis de construire est déposé avant le 30 septembre 2013, dans l'attente de connaître les plafonds de loyer locaux.

Une fois fixés, il est demandé aux préfets de région de ne pas modifier les plafonds de loyer réduits dans les 18 mois qui suivront leur publication (sauf pour les communes impactées par la modification du zonage).

Ressources des locataires

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2019, les **ressources** des locataires en métropole, ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 / C
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €	28 049 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €	37 456 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €	45 044 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €	54 379 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €	63 970 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 341 €	+ 12 213 €	+ 8 936 €	+ 8 041 €

Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année n-2 (avis d'imposition 2018 portant sur les revenus de 2017).

Respect d'un certain niveau de performance énergétique

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par le décret du 29 décembre 2012 en fonction du type de logement concerné.

Les logements acquis neufs ou construits par le contribuable devront respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 à partir du 1^{er} janvier 2013 ou obtenir un label « BBC 2005 » (lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013).

Pour les logements existants qui font ou ont fait l'objet de travaux permettant de les assimiler à des logements neufs, le niveau de performance énergétique exigé serait celui permettant l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation

énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » (arrêté du 29.9.09 relatif au contenu et aux conditions d'attribution de ces labels). Ces logements pourraient également ouvrir droit à la réduction d'impôt si les travaux ont permis de respecter des exigences de performance énergétique globale (arrêté du 5.3.12 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septuiesimes du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III).

Contrairement au dispositif Scellier qui donnait lieu à une majoration de la réduction d'impôt pour les logements « BBC 2005 », il n'y a pas de bonification de taux prévue en cas de respect d'une performance énergétique supérieure à ce que prévoit la législation en vigueur. Cela s'explique par l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2013 qui, contrairement à la RT 2005, n'est pas (encore) accompagnée de labels permettant de proposer une performance énergétique renforcée (on sait néanmoins que deux niveaux de label sont prévus, en cohérence avec les travaux déjà réalisés par le collectif Effinergie : « haute performance énergétique » (HPE) et « très haute performance énergétique » (THPE) et qu'ils devraient être publiés dans les prochains mois).

Zonage

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Sont concernées par le dispositif « Duflo » les zones A bis, A et B1.

Sont également concernées, les communes de la zone B2 se caractérisant par des besoins particuliers en logement locatif, sous réserve de la délivrance d'un agrément du préfet de région après avis du Comité régional de l'habitat² (cf. Modalités de la demande d'agrément en zone B2).

Le dispositif n'est pas applicable en zone C.

Impact de la révision du zonage A/B/C et mesures transitoires (arrêté du 1.8.14 : JO du 6.8.14)

Alors que depuis le 1^{er} janvier 2013, date de lancement du dispositif d'investissement locatif intermédiaire, le zonage était le même que celui prévu dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Scellier » (arrêté du 29.12.12 : JO du 30.12.12), l'arrêté du 1^{er} août 2014 a modifié le classement des communes situées en zone A/B/C, impactant d'une part l'éligibilité de certaines communes au dispositif fiscal (communes de la zone B2 uniquement éligibles sur agrément), et d'autre part les plafonds de loyers applicables.

Ce nouveau zonage concerne les logements acquis à compter du 1^{er} octobre 2014, ainsi que, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, ceux dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} octobre 2014. Cependant, des mesures transitoires sont prévues pour les communes déclassées.

Pour les communes déclassées de A en B1 (annexe 2 de l'arrêté), les opérations peuvent continuer à bénéficier des conditions du régime d'investissement locatif intermédiaire appliquées à la zone A :

- si le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} octobre 2014 et l'acte authentique d'acquisition est signé dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire ;
- si la promesse de vente a acquis date certaine avant le 1^{er} octobre 2014 (promesse enregistrée au service des impôts ou passée en la forme authentique avant cette date).

² - Jusqu'au 30 juin 2013, toutes les communes confondues de la zone B2 étaient éligibles au dispositif pour les logements dont l'acte authentique d'acquisition a été signé ou le permis de construire déposé jusqu'à cette date (la signature d'un contrat de réservation ne suffit pas). A compter du 1^{er} juillet 2013, seules sont éligibles au dispositif les investissements réalisés dans les communes de la zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément.

Pour les communes déclassées de la zone B1 à B2 à partir du 1^{er} octobre 2014, les mêmes mesures transitoires, s'appliquent, avec une entrée en vigueur décalée de trois mois, afin de permettre à la commune de demander, le cas échéant, un agrément pour être éligible à ce dispositif fiscal. Ainsi, les opérations peuvent bénéficier des conditions du régime d'investissement locatif intermédiaire appliquées à la zone B1 :

- si le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2015 et l'acte authentique d'acquisition est signé dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date d'obtention du permis de construire ;
- si la promesse de vente a acquis date certaine avant le 1^{er} janvier 2015 (promesse enregistrée au service des impôts ou passée en la forme authentique avant cette date).

Modalités de la demande d'agrément en zone B2 (décret du 19.6.13 : art. 4 / circulaire du 26.6.13)

La demande d'agrément est déposée au préfet de région par la commune ou l'EPCI intéressé, sous réserve que ce dernier soit doté d'un PLH exécutoire. Lorsque la demande est déposée par un EPCI, celui-ci doit préciser la ou les communes membres de l'établissement public pour lesquelles il demande l'agrément.

Le dossier de demande d'agrément doit notamment comprendre :

- la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI autorisant le maire ou le président de l'EPCI à présenter la demande ;
- le PLH existant ;
- la mention de l'ensemble des communes concernées par la demande d'agrément (dans le cas de demandes multiples) ;
- l'avis du conseil municipal des communes concernées lorsque la demande est déposée par l'EPCI ;
- ainsi que tous les justificatifs utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif, et des catégories de logements recherchés.

Le préfet de région soumet pour avis obligatoire la demande d'agrément au Comité régional de l'habitat (CRH). Pour apprécier l'existence de besoins particuliers en logements locatifs privés, le décret du 19 juin 2013 donne une liste non limitative d'indicateurs :

- l'évolution de la population ;
- le nombre de mises en chantier annuelles ;
- le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;
- le niveau des prix des logements neufs et anciens ;
- le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, en comparaison de ceux appliqués aux logements locatifs sociaux.

Agrément accordé

L'agrément rendant la commune éligible à la réduction d'impôt peut être invoqué pour les logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou pour les logements que le contribuable fait construire, dont le permis de construire est déposé à compter du lendemain de la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs. Il peut l'être dès le lendemain de sa mise en ligne sur le site internet de la préfecture.

L'agrément est valable jusqu'à la fin du dispositif.

Agrément refusé

A l'expiration d'un délai de 5 mois à compter du dépôt du dossier complet de demande d'agrément (seul un dossier complet fait courir le délai de 5 mois), le silence gardé par le préfet de région vaut refus de la demande.

Par ailleurs, lorsque le préfet de région se prononce dans le délai de 5 mois, sa décision de rejet de la demande doit faire l'objet d'une notification motivée.

Tout rejet pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la décision.

Plafond de la réduction d'impôt

Il est possible de bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt, au titre d'une même année d'imposition, pour l'acquisition, la construction ou la transformation de deux logements (contre un seul avec le dispositif Scellier), mais toujours dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 € (décret du 29.12.12 : JO du 30.12.12) et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Comme pour le dispositif Scellier, le prix de revient, pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement, le cas échéant, et taxe de publicité foncière.

En cas de travaux de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement, augmenté du montant des travaux.

Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 %. Elle est répartie sur 9 ans.

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition, si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des 8 années suivantes.

Plusieurs différences apparaissent par rapport au dispositif « Scellier ».

Dans le dispositif Scellier, il était prévu que si le montant de la réduction d'impôt excédait l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde pouvait être imputé sur l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes. Cette particularité n'est pas reprise pour le dispositif « Duflot », appliquant ainsi le principe selon lequel une réduction d'impôt qui n'est pas pleinement utilisée une année est définitivement perdue.

Il n'est pas davantage prévu de pouvoir poursuivre la location initiale de 9 ans pour bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt.

Enfin, le bailleur ne peut pas bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts durant toute la période d'engagement de location.

Le dispositif « Duflot » en outre-mer

Dans les DOM et les collectivités d'outre-mer et en Nouvelle-Calédonie, la réduction d'impôt est applicable dans des conditions identiques, sauf pour les points suivants :

- le taux est fixé à 29 % ;
- les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont spécifiques à ces départements (cf. décret du 5.6.13 : JO du 7.6.13) ;
- la réduction des plafonds de loyer est également susceptible de s'appliquer, mais le projet d'arrêté doit être soumis par le préfet, non pas au Comité régional de l'habitat, mais au Conseil départemental de l'habitat (art. 2 du décret du 19.6.13) ;
- le niveau de performance énergétique globale tient compte des spécificités climatiques de ces départements (cf. décret du 5.6.13 : JO du 7.6.13). La Martinique est soumise à une législation spécifique (voir [l'analyse juridique n° 2013-12](#) relative à l'adaptation du dispositif d'investissement locatif « Duflot/Pinel » dans les DOM). Les opérations réalisées à Mayotte ne sont pas soumises au respect d'un niveau de performance globale.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux