
Investissement immobilier locatif : le dispositif fiscal « Duflot - Pinel »

Publié le 04/04/2013



Afin d'inciter à la construction de logements neufs dans les zones où il existe une demande locative forte, un nouveau dispositif d'investissement immobilier, dénommé « dispositif Duflot-Pinel » a été instauré par la loi de finances pour 2013 (loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012, Journal Officiel du 30 décembre) suite au dispositif.

Afin d'inciter à la construction de logements neufs dans les zones où il existe une demande locative forte, un dispositif d'investissement immobilier, dénommé « **dispositif Duflot-Pinel** » a été mis en place (article 199 novovicies du Code général des Impôts).

Le dispositif d'investissement locatif intermédiaire, dit "Duflot" vise les opérations réalisées entre le 1er janvier 2013 et le 31 août 2014.

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit "Pinel", vise les opérations réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2022. Il est reconduit pour les années 2023 et 2024, mais avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

Il s'agit d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux contribuables, personnes physiques, fiscalement domiciliés en France qui acquièrent, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024, à certaines conditions.

Pour les investissements neufs réalisés à compter de 2021, la réduction Pinel se recentre sur la notion de "batiments d'habitation collectifs". La loi de Finances pour 2021 a repris en effet la définition du rescrit fiscal publié le 17 décembre 2020 (BOI-RES-000079) et exclue les villas individuelles construites au sein d'une copropriété et les villas construites de manière jumelée voire en bande. La mesure s'applique aux constructions pour lesquelles une demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2021.

La réduction d'impôts s'applique également dans certaines conditions aux logement à construire ou aux logements faisant l'objet de travaux.

La durée de location du bien

Les acquéreurs s'engagent à louer vide leur bien immobilier à usage d'habitation principale dans les 12 mois qui suivent l'acquisition ou l'achèvement, pour une durée minimale fixée sur option du contribuable à une durée de 6 ou 9 ans.

Le droit de propriété ne peut pas être démembré (usufruit /nue-propriété) pendant la période d'engagement de location, sauf en cas de décès.

Le locataire

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

Le locataire peut donc être votre enfant ou votre parent à condition de ne pas appartenir à votre foyer fiscal.

Les loyers, les ressources du locataire et les zones géographiques

Il existe des plafonds de loyers et de ressources pour le locataire, qui sont appréciés à la date de la conclusion du bail, en tenant compte de la localisation du logement et de sa surface.

o Les loyers

Les plafonds maximum de loyers mensuels par mètre carré (charges non comprises) sont fixés pour 2021 à :

- 17.55 euros en zone A bis,
- 13.04 euros dans le reste de la zone A
- 10.51 euros en zone B1
- 9.13 euros en zone B2 ou C.

Ces plafonds sont révisés chaque année en fonction de l'indice de référence de loyers (IRL).

A ces plafonds de loyers, il est ensuite appliqué un « coefficient multiplicateur » calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$ (S = la surface du logement)

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2e décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m² par logement.

Attention toutefois, les plafonds de loyer peuvent être réduits par le représentant de l'Etat dans la région après avis du Comité régional de l'habitat afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

o Les ressources

Les revenus du locataire doivent être inférieurs à des plafonds de ressources déterminés en fonction du lieu de situation du logement et de la composition du ménage.

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2019) en fonction de la zone

géographique - Bail conclu en 2021 - Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Z
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	2
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	3
+ 1 personne à charge	75 188 €	69 946 €	50 233 €	4
+ 2 personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	5
+ 3 personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	6
+ 4 personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	7
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+

o Les zones géographiques concernées

La réduction d'impôt est possible 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 ainsi concernées les zones A bis, A et B1.

Depuis le 1er janvier 2018, les opérations d'acquisition et de construction situées dans les communes classées zones B2 et C ne sont plus éligibles à la réduction fiscale. Continuent cependant à bénéficier de la réduction les acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, à la condition que cette acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 15 mars 2019. Pour les logements que le contribuable fait construire (ex : une maison individuelle, avant le 1er janvier 2021) dans ces mêmes zones, ils doivent avoir fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017.

Pour connaître la zone géographique de votre ville

Quelles normes énergétiques respecter ?

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements doivent atteindre **un certain niveau de performance énergétique**.

- Pour les constructions nouvelles, il s'agit du respect de la réglementation thermique 2012 (« **RT 2012** »), ou de l'obtention du label « **Bâtiment basse consommation, BBC 2005** » (pouvant être délivré uniquement aux logements dont le dépôt du permis de construire est antérieur au 1er janvier 2013).
- Pour les bâtiments existants, il s'agit soit de l'obtention du label « **Haute performance énergétique, HPE rénovation** » ou du label « **Bâtiment basse consommation** »

énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » prévus par l'arrêté du 29 septembre 2009, soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par l'arrêté du 5 mars 2012.

Quel est le montant de la réduction d'impôt ?

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement dans la limite de 300.000 euros, par contribuable et pour une même année d'imposition, avec un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret à 5.500 euros.

La réduction est de :

- 18% pour les investisseurs réalisés jusqu'au 31 août 2014 (Duflot)
- De 12 % (si le bail est d'une durée de 6 ans) ou 18 % (si le bail est d'une durée de 9 ans) depuis le 1er septembre 2014 (Pinel).

Les investisseurs peuvent proroger la durée de location, ce qui leur permet de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire :

- 6 % pour la première prolongation triennale et 3 % pour la deuxième prolongation triennale.
- 3 % pour la prolongation triennale si le bail initial était de 9 ans.

Ces taux seront progressivement réduits pour les investissements « Pinel » réalisés en 2023 (10,5% pour un bail de 6 ans en Métropole, puis 4.5% et 2.5% en cas de prolongation du bail) ainsi qu'en 2024 (9% pour un bail de 6 ans, puis 3% et 2% en cas de prolongation) (article 168 de la Loi de Finances 2021 n°2020-1721)

A noter : La défiscalisation « **loi Duflot-Pinel** » n'est pas cumulable sur un même bien avec les dispositifs « Scellier », « Robien », ZRR, résidence hôtelière, loi « Censi-Bouvard », loi « Girardin », loi « Malraux » et monuments historiques.