

LOI DUFLOT DANS L'ANCIEN

La loi Duflot, codifiée à l'article 199 novovicies du Code général des Impôts, permet le bénéfice de la réduction d'impôt en cas d'acquisition par le contribuable de logements en vue de leur réhabilitation ou transformation en logements.

Réhabilitation :

Acquisition de logements puis travaux réalisés en vue de satisfaire aux caractéristiques de décence et de performances techniques.

Quelle condition initiale ?

Des logements qui ne satisfont pas aux **caractéristiques de décence** ou des logements acquis après la réalisation de travaux de réhabilitation mais non utilisés ou occupés à quel titre que ce soit depuis leur achèvement.

Quels travaux ?

Travaux (à définir par décret mais qui devraient être identiques aux travaux visés pour le bénéfice de la Scellier réhabilitation) qui permettent au logement de bénéficier de l'ensemble des performances techniques voisines de celles du neuf.

Quel délai d'achèvement des travaux ?

Au plus tard **le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition.**

Quel niveau de performance énergétique (décret 29 décembre 2012)?

Bénéficiaire du label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 »

OU respecter les exigences de performance énergétique globale (arrêté 5 mars 2012) pour au moins 4 des critères (isolation toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude)

Année au titre de laquelle la réduction peut être pratiquée pour la 1^{ère} fois:

Année d'achèvement des travaux ou souscription des parts pour les SCPI

Transformation :

Acquisition de locaux divers puis travaux réalisés en vue de les transformer en logements.

Quelle condition initiale ?

Des locaux **non affectés à un usage d'habitation** : commerciaux, professionnels, bureaux, entrepôts, granges, hangar... ou des logements acquis après la réalisation de travaux de transformation mais non occupés à quel titre que ce soit depuis leur achèvement.

Quels travaux ?

Travaux de reconstruction, agrandissement, de réparation et d'amélioration afin de rendre les locaux habitables.

Quel délai d'achèvement des travaux ?

Au plus tard **le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition.**

Quel niveau de performance énergétique (décret 29 décembre 2012)?

Bénéficiaire du label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 »

OU respecter les exigences de performance énergétique globale (arrêté 5 mars 2012) pour au moins 4 des critères (isolation toiture ou des murs donnant sur l'extérieur, fenêtres, système de chauffage, système de production d'eau chaude)

Année au titre de laquelle la réduction peut être pratiquée pour la 1^{ère} fois:

Année d'achèvement des travaux ou souscription des parts pour les SCPI

+ INFOS

1. L'optimisation d'une partie des travaux qui ne bénéficieront pas de l'avantage fiscal « Duflot », au déficit foncier est possible dans certaines conditions, notamment de dépenses dissociables
2. Immeubles exclus : Monuments Historiques
3. Pas de cumul avec dispositifs Outre-Mer, Malraux, Scellier, Revenus fonciers avec convention ANAH (Borloo),
4. Réduction d'impôt Duflot soumise au plafonnement global de 10 000 euros pour les revenus 2013

La loi Duflot en 6 points :

Taux Duflot métropole : 18% réparti sur 9 ans par parts égales

Nombre de logement : 2 par contribuable et par année d'imposition

Prix de revient : plafond de 300 000 euros par an maximum (même si 2 lots) et plafond de 5 500€ /m2)

Engagement de location : 9 ans nue, habitation principale

Zones : A Abis B1 B2 sous conditions (acquisition jusqu'au 30/06/2013 ou après cette date agrément du Préfet de région)

Plafonds de loyers et de ressources des locataires

loi Duflot vs la loi Scellier :

- objectif social (secteur intermédiaire)
- quota de logements pouvant bénéficier de la loi Duflot sur un même immeuble : 80% (à préciser – sous réserve du décret en attente)
- limitation à 2 appartements par contribuable et par année d'imposition au lieu d'1 en Scellier
- pas de report de la fraction excédentaire de la réduction d'impôt
- Pas d'avantage fiscal complémentaire (déduction spécifique RF)

Département Droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE,
Avocat associé

Olivier DENIS,
Avocat associé

Marjorie POLICAR,
Avocat collaborateur

Contacts :

vr@riviereavocats.com
od@riviereavocats.com
mp@riviereavocats.com