

## Réduction d'impôt pour investissement locatif (dispositif dit Duflot)

Mise à jour le 14.01.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

### Dispositif Duflot : réduction d'impôt concernant les revenus de 2013 - 18.03.2013

Le dispositif en faveur de l'investissement locatif (dit dispositif Duflot) s'applique aux investissements locatifs réalisés à partir du 1er janvier 2013.

Les informations contenues sur cette page concernent les démarches liées à la déclaration des revenus 2013, qui est à effectuer en 2014.

La documentation officielle relative à la déclaration des revenus de 2013 (formulaires, notices, etc.) sera disponible sur cette page dès sa mise en ligne sur le site des impôts.

Si vous êtes domicilié fiscalement en France, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt dite « Duflot » si vous effectuez un investissement immobilier locatif entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, en respectant des conditions liées à l'investissement, au locataire et à la location. Le dispositif Duflot remplace la réduction d'impôt dite « Scellier » qui peut encore s'appliquer aux logements acquis jusqu'au 31 mars 2013, à condition d'avoir pris l'engagement d'investir avant fin 2012.

#### Bénéficiaires

#### Conditions liées à l'investissement immobilier

#### Conditions liées au locataire

#### Conditions liées à la location

#### Déclaration

#### Montant de la réduction d'impôt

#### Services en ligne et formulaires

#### Où s'adresser ?

#### Références

### Bénéficiaires

Vous pouvez bénéficier de la réduction d'impôt **si vous êtes fiscalement domicilié en France**.

### Conditions liées à l'investissement immobilier

#### Types d'acquisitions

La réduction d'impôt dite « Duflot » concerne les logements suivants :

- logement acquis neuf,
- logement en l'état futur d'achèvement,
- logement que vous faites construire,
- logement ancien faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf,
- logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation,
- local affecté à un usage autre que l'habitation et faisant l'objet de travaux de transformation en logement.

#### Délais d'achèvement du logement

Les logements doivent être achevés dans les délais suivants, selon le type d'acquisition :

#### Délais maximums d'achèvement du logement selon le type d'acquisition

Type d'acquisition	Délai d'achèvement du logement
Logement en l'état de futur achèvement	30 mois à partir de l'ouverture du chantier
Logement à construire	30 mois à partir de la date d'obtention du permis de construire
Logement faisant l'objet de travaux	31 décembre de la 2ème année après l'acquisition du logement ou du local

#### Période de l'investissement

La réduction d'impôt dite « Duflot » concerne les logements acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

S'il s'agit d'un logement à construire, la demande de permis de construire doit être déposée entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

#### Localisation du logement

La réduction d'impôt s'applique aux logements situés en France :

dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements locatifs,  
et entraînant des difficultés d'accès au logement dans la commune concernée.

Les zones concernées correspondent aux zones A, A bis, et B1.

La réduction d'impôt peut s'appliquer aux logements situés en zone B2 à la double condition suivante :

la commune est caractérisée par des besoins particuliers en logement locatif,  
la commune a fait l'objet d'un agrément de l'État (agrément exigé depuis le 1er juillet 2013).

#### Niveau de performance énergétique

Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique globale en fonction du type d'acquisition.

#### Niveau de performance énergétique en fonction du type d'acquisition

Type de logement	Niveau de performance énergétique exigé
Neuf ou à construire	Réglementation thermique RT 2012 ou label BBC 2005
Nécessitant des travaux	Label HPE rénovation 2009 ou label BBC rénovation 2009

#### Logements exclus

La réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements dont **le droit de propriété est démembré (nu-propriété, usufruit)**.

### Conditions liées au locataire

#### Identité du locataire

Le locataire doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

ne pas être membre de votre **foyer fiscal** ,  
ne pas être votre **ascendant** , ni votre **descendant** .

#### Ressources du locataire

Les ressources annuelles du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds suivants pour les baux conclus en 2013 :

#### Plafonds annuels de ressources du locataire pour les baux conclus en 2013 selon la localisation du logement

Composition du foyer du locataire	Logement situé en zone A bis	Logement situé dans le reste de la zone A	Logement situé en zone B1	Logement situé en zone B2
Personne seule	36 502 €	36 502 €	29 751 €	26 776 €
Couple	54 554 €	54 554 €	39 731 €	35 757 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	71 515 €	65 579 €	47 780 €	43 002 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	85 384 €	78 550 €	57 681 €	51 913 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	101 589 €	92 989 €	67 854 €	61 069 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	114 315 €	104 642 €	76 472 €	68 824 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+ 12 736 €	+ 11 659 €	+ 8 531 €	+ 7 677 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2011.

## Conditions liées à la location

### Habitation principale

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale.

### Date d'effet de la location

Le logement doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

### Durée de la location

Le logement doit être loué pendant une durée minimale de 9 ans.

### Montant du loyer

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, les plafonds suivants pour les baux conclus en 2013 :

#### Plafonds de loyer mensuel, par m<sup>2</sup>, charges non comprises, pour les baux conclus en 2013

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>
Zone A bis	16,52 €
Zone A	12,27 €
Zone B1	9,88 €
Zone B2	8,59 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement, par l'application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$ , dans laquelle S est la surface du logement.

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2<sup>ème</sup> décimale la plus proche et ne peut dépasser 1,2.

Exemple : pour un logement acquis neuf de 100 m<sup>2</sup> situé en zone B1, le plafond au m<sup>2</sup> est de **9,88 €** x  $(0,7 + 19/100) = 8,79 €$ .

À noter : ces plafonds de loyers peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

## Déclaration

Pour remplir votre **déclaration de revenus**, vous pouvez consulter les documents suivants :

**dispositif Duflot : obligations des contribuables** (liste des documents à fournir ou à conserver),

**notice explicative**.

**brochure pratique sur la déclaration des revenus**.

## Montant de la réduction d'impôt

### Taux

La réduction d'impôt est de 18 % du montant de l'investissement.

Elle s'applique à 2 acquisitions maximum par an.

### Plafonds de l'investissement

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investissement ne peut pas dépasser les plafonds suivants :

plafond de **300 000 €** par personne et par an,

plafond de **5 500 €** par m<sup>2</sup> de surface habitable,

**Attention** : vous devez aussi tenir compte du **plafonnement global des avantages fiscaux**.

### Répartition

La réduction d'impôt est répartie sur 9 années.

Par exemple, pour un investissement de **300 000 €**, la réduction d'impôt est de **6 000 €** par an  $[(18 \% \times 300\ 000 \text{ €})/9]$ .

## Services en ligne et formulaires

**Calculateur du dispositif Duflot**

Module de calcul

**Où s'adresser ?****Impôts Service**

Pour des informations générales

*Ministère en charge des finances***Service en charge des impôts (trésorerie, centre des impôts fonciers...)**

Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier

*Ministère en charge des finances***Références****Code général des impôts : article 199 nonovicies** : Dispositif de la réduction d'impôt**Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies D** : Plafonds de loyer et plafonds de ressources**Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies E** : Zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (communes classées en zone B2)**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA octies-0 A** : Définition du niveau de performance énergétique des logements éligibles**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA octies B** : Plafond par mètre carré de surface habitable**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA decies** : Documents justificatifs à fournir à l'administration fiscale (caractéristiques thermiques et performance énergétique)**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA undecies** : Documents justificatifs à fournir à l'administration fiscale**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA duodecies** : Appréciation de la condition de loyer et de la condition de ressources**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA terdecies** : Obligations déclaratives de la société lorsque l'immeuble n'appartient pas à une société civile de placement immobilier**Code général des impôts, annexe 3 : article 46 AZA quaterdecies** : Obligations de l'associé et de la société civile de placement immobilier (documents à fournir et à conserver)**Code général des impôts, annexe 4 : article 18-0 bis C** : Communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (classées dans les zones A et B1)**Code de la construction et de l'habitation : article R304-1** : Désignation des zones géographiques A bis, A, B1, B2 et C**Code de la construction et de l'habitation : R111-20** : Caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments**Décret n°2013-517 du 19 juin 2013 relatif à la réduction des plafonds de loyer et à la délivrance de l'agrément pour l'application du dispositif Duflot d'aide fiscale à l'investissement locatif****Arrêté du 22 décembre 2010 relatif au classement des communes en zone A bis****Arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation"****Arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement****Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique"****BOFIP-impôts n°BOI-IR-RICI-20120912 relatif aux réductions et crédits d'impôt sur le revenu****Bofip-impôts n°BOI-IR-RICI-360 relatif à la réduction d'impôts sur le revenu pour investissement locatif intermédiaire - Dispositif Duflot**