

Les investissements locatifs

Le dispositif Duflot en faveur de l'investissement locatif intermédiaire avait remplacé le dispositif Scellier. Au 1^{er} septembre 2014, le dispositif Pinel s'y est substitué. Il devait prendre fin au 31 décembre 2017, mais se trouve prolongé jusqu'au 31 décembre 2021.

LE SAVIEZ-VOUS ?

D'autres dispositifs d'investissement locatif restent en vigueur mais ne peuvent plus être contractés :

– le Robien recentré : logements neufs ou réhabilités acquis entre septembre 2006 et décembre 2009, engagement de location de 9 ans, loyer plafonné, 50 % de déduction fiscale

– le Borloo neuf (ou populaire) : investissements réalisés entre 2006 et 2009, déduction portée à 65 %, déduction de 30 % des loyers, plafond de ressources pour le locataire, loyers plus bas

– le Borloo ancien : logements anciens loués entre le 1^{er} octobre 2006 et le 31 décembre 2009, déduction des loyers de 30 à 70 %

LA FIN DU DISPOSITIF SCCELLIER

Le dispositif Duflot a remplacé le dispositif Scellier, introduit en 2009 et interrompu au 31 décembre 2012. Le Scellier s'est néanmoins appliqué aux logements acquis jusqu'au 31 mars 2013 si l'engagement de réaliser un investissement immobilier a été pris en 2012.

LE DISPOSITIF DUFLOT

L'investissement locatif Duflot ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf, construits dans des zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Le logement doit être loué nu pendant au moins neuf ans à un prix inférieur d'environ 20 % au marché du secteur concerné. Le locataire ne doit pas appartenir au cercle familial du propriétaire. Ses revenus doivent être inférieurs à un plafond fixé par décret, afin de réserver les logements concernés aux ménages modestes.

L'avantage fiscal, réparti sur neuf ans, s'élève à 18 % (jusqu'à 29 % outre-mer) du prix de revient du bien dans la limite d'un plafond global de 300000 € et de 5500 € par mètre carré. Il ne peut être reporté d'une année sur l'autre. Les modalités pratiques d'application du dispositif ont été fixées par décret : plafonds de loyer et de ressources des locataires, niveau de performance énergétique globale, plafond du prix de revient. Les plafonds de ressources des locataires sont révisés chaque année.

LE DISPOSITIF PINEL

L'article 5 du projet de loi de finances pour 2015 a introduit un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit Pinel, en remplacement du dispositif Duflot. Les modifications apportées sont les suivantes :

- pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, l'engagement initial de location peut être de 6 ou 9 ans, prorogable jusqu'à 12 ans, avec un avantage fiscal de 12 %, 18 % ou 21 % ;
- depuis le 1^{er} janvier 2015, les investisseurs ont la possibilité de louer à leurs descendants ou ascendants, à condition que les plafonds de loyer et de ressources du locataire soient respectés ;
- les aménagements de la durée d'engagement de location s'appliquent également aux investissements réalisés par le biais d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ;
- Pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour les constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter de cette même date, le dispositif est recentré sur les zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus important : dans les zones définies par arrêté du 1^{er} août 2014, dites zones A, A bis et B1. Les zones dites B et C restent toutefois éligibles, mais sous certaines conditions. ■

INVESTISSEURS IMMOBILIERS



10 000 biens immobiliers
gérés en France



Un savoir-faire reconnu
avec nos équipes spécialisées



Un simulateur gratuit
pour calculer vos
économies d'impôts

www.simulateur-location-meuble.com

INELYS EXPERTISE, L'Expert-Comptable spécialisé
dans la **Fiscalité des Investissements Locatifs**
LMNP, LMP, SARL de Famille, SCI, SAS

Nos équipes dédiées et spécialisées conseillent nos clients propriétaires de **location meublée**, de **location saisonnière**, de **résidences services** ou de **location nue** dans l'optimisation de leur régime fiscal et dans l'accompagnement de leurs obligations comptables.

Votre Contact



Nadège PARMENTIER

Directrice du département
FISCALITÉ INVESTISSEMENTS LOCATIFS
Tél. 04 81 11 01 00 | nadega@inelys.fr

BUREAUX à LYON - PARIS - ANNECY
www.compta-loueur-meuble.com

inelys EXPERTISE
SPECIALISTE DE LA GESTION FISCALE DES LOUEURS EN MEUBLÉ



Membre de l'Ordre
des Experts-Comptables