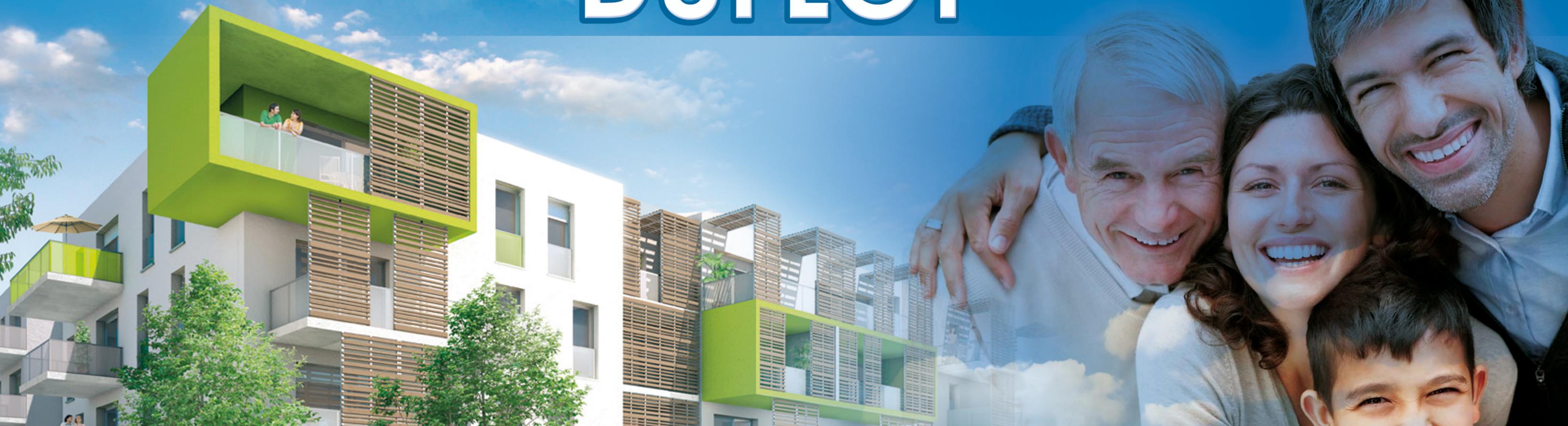




[www.proconseils-france.com](http://www.proconseils-france.com)

# La loi **DUFLOT**





## PRINCIPE

**Investissement dans le neuf destiné à la location nue** pour une durée de 6 ans minimum

**Résidence principale** du locataire  
Acquisition entre le **01.01.2021** et le **31.12.2022**



## APPLICATION

Acquérir un **bien immobilier neuf** ou **en état futur d'achèvement** dans une zone géographique où la demande de logements est importante  
(ZONE A, Abis, B1)

**Loyers plafonnés** suivant zone géographique et ressources du locataire



## AVANTAGES FISCAUX

**Réduction d'impôt étalée sur 6, 9 ou 12 ans** de manière linéaire

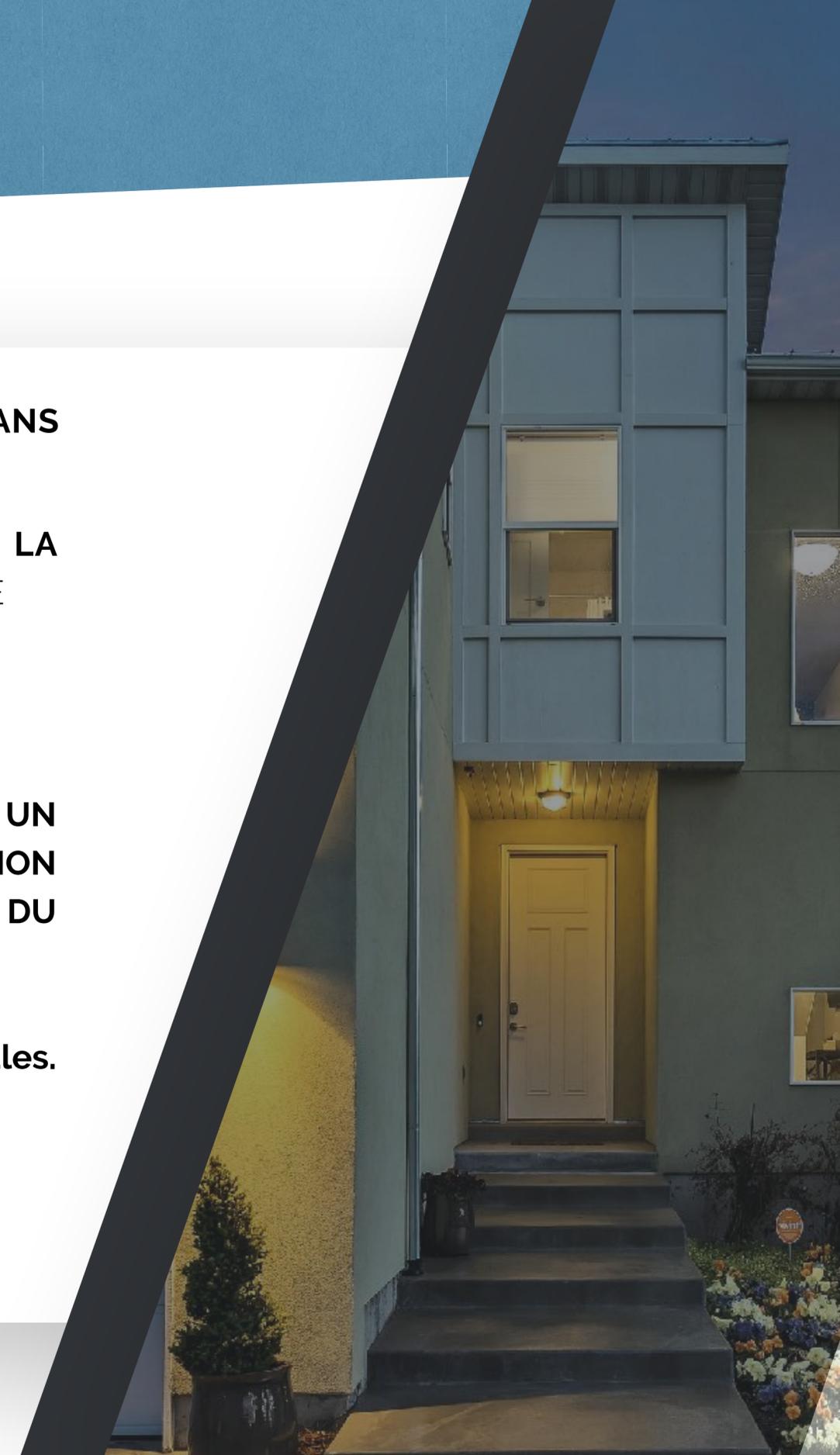
- A hauteur de **21% pour les logements BBC étalés sur 12 ans**
- Avec plafond de **300 000 €** et pour 2 logements par an maximum

# 1 - PRINCIPE

- ✓ OBLIGATION DE **LOUER NU** (SANS MEUBLE) **PENDANT 6 ANS OU 9 ANS RENOUELABLE 3 ANS**
- ✓ L'ENGAGEMENT DE LOCATION DOIT PRENDRE EFFET **DANS LES 12 MOIS QUI SUIVENT LA DATE D'ACHÈVEMENT** DE L'IMMEUBLE **OU DE SON ACQUISITION** SI ELLE EST POSTÉRIEURE
- ✓ RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE : **LA LOCATION NE PEUT PAS ÊTRE CONCLUE AVEC UN MEMBRE DU FOYER FISCAL OU, SI LE LOGEMENT EST LA PROPRIÉTÉ D'UNE SOCIÉTÉ NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS, AVEC L'UN DE SES ASSOCIÉS OU AVEC UN MEMBRE DU FOYER FISCAL DE L'UN DE SES ASSOCIÉS**

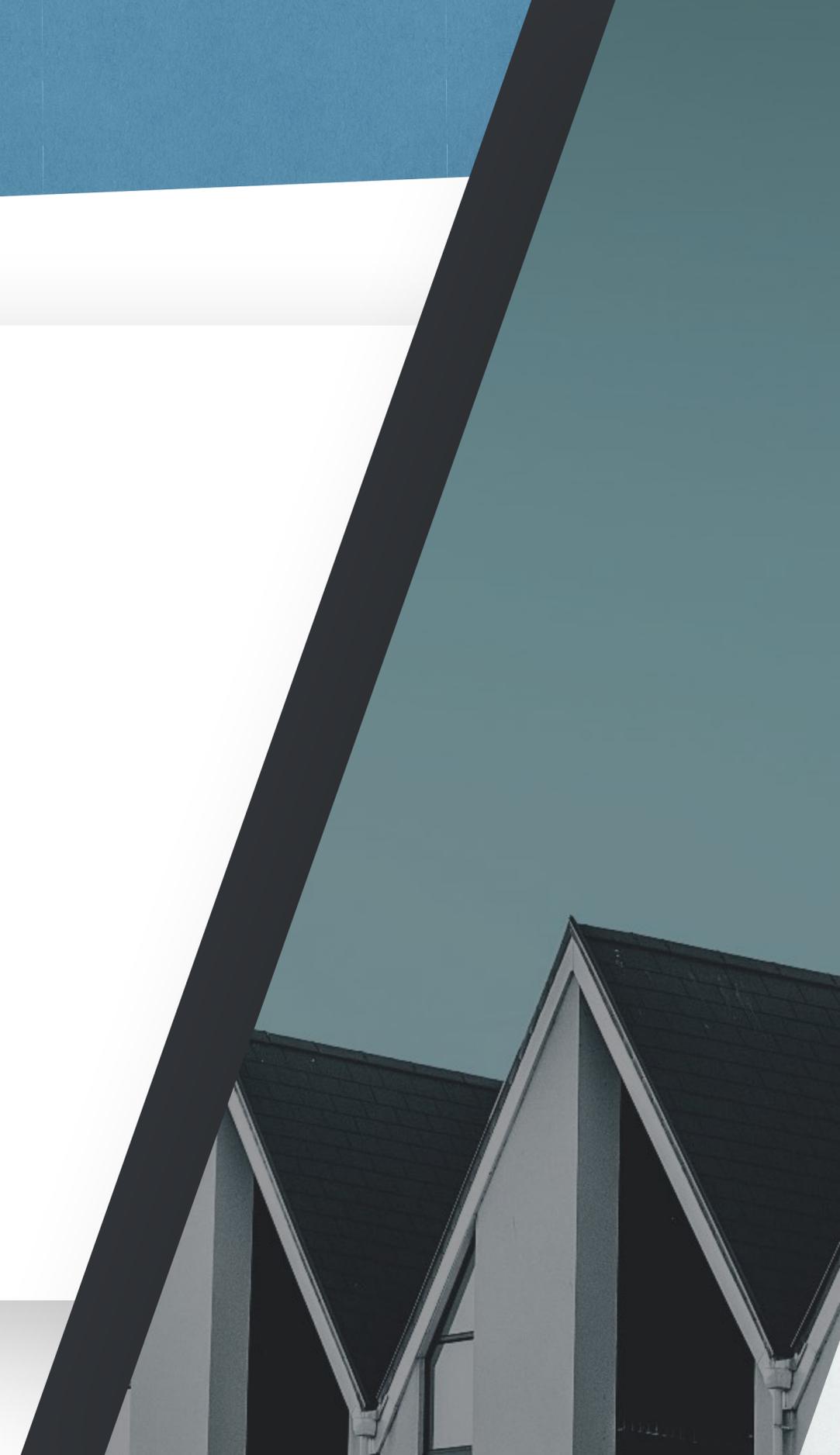
Le non-respect des engagements de location entraîne **la perte du bénéfice des incitations fiscales.**  
Sauf dans l'un des cas suivants :

- Décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à l'imposition commune
- En cas d'invalidité de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> catégorie (art. L341-4 du code de la sécurité sociale)
- En cas de licenciement



## 2 - APPLICATION

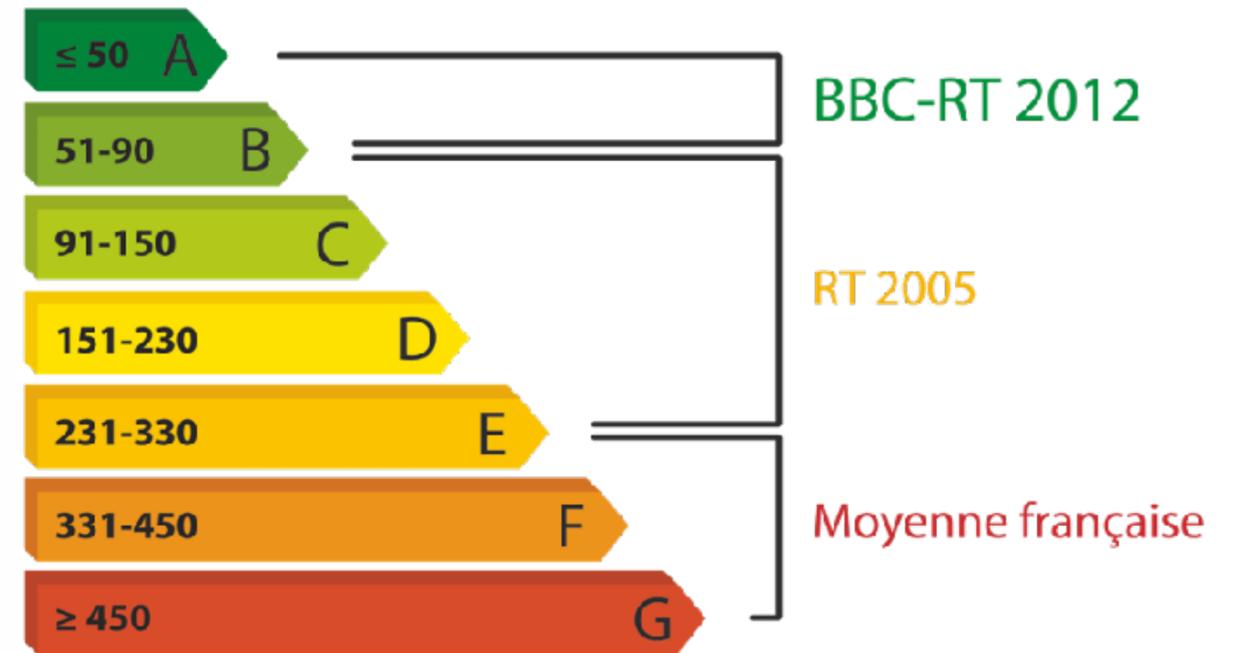
- ✓ **ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER NEUF OU EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT** DANS UNE ZONE GÉOGRAPHIQUE OÙ LA DEMANDE DE LOGEMENTS EST IMPORTANTE (ZONE ABIS, A, B1)
- ✓ **PRIX AU M2 PLAFONNÉ À 5500€/M2**
- ✓ **LOYERS PLAFONNÉS** SUIVANT LA ZONE GÉOGRAPHIQUE
- ✓ **RESSOURCES DU LOCATAIRE SOUMIS À PLAFONDS**



## LABEL BBC OU RT 2012

Les logements doivent au choix :

- 1** Obtenir le label BBC
- 2** Respecter la réglementation thermique RT 2012



**Le BBC** (Bâtiment Basse Consommation) est un principe qui consiste à concevoir les bâtiments pour qu'ils soient économes en énergie (utilisation de matériaux performants, traitements des ponts thermiques, panneaux solaires, etc...). Ce type de construction s'inscrit dans le cadre du développement durable et permet très significativement d'alléger le montant des factures d'énergie de ses occupants. L'objectif étant de passer d'une consommation initiale d'environ 120Kwh/m²/an d'énergie primaire à environ 50Kwh/m²/a.

Un logement avec le label BBC doit avoir fait l'objet d'une démarche de certification.

### **ZONE A, ABIS, B1 ET B2 : NOUVEAU ZONAGE À COMPTER DU 01.10.2014**

Pour toute acquisition réalisé à partir du 01/10/2014 (acte chez le notaire faisant fois), **le logement doit être situé dans une commune classée en Zone Abis, A, B1 ou B2 dépendant du nouveau zonage Pinel.**

Ces zones se caractérisent par un « déséquilibre entre l'offre et la demande de logement ».

### **POURQUOI DÉCOUPER LA FRANCE EN ZONES ?**

**Le principe de ce zonage est de privilégier les zones à « forte tension immobilière »** : la région Parisienne, la Côte d'Azur ou le bassin Genevois font ainsi figure de zones privilégiées. A l'inverse les campagnes Françaises ne peuvent prétendre à des aides importantes.

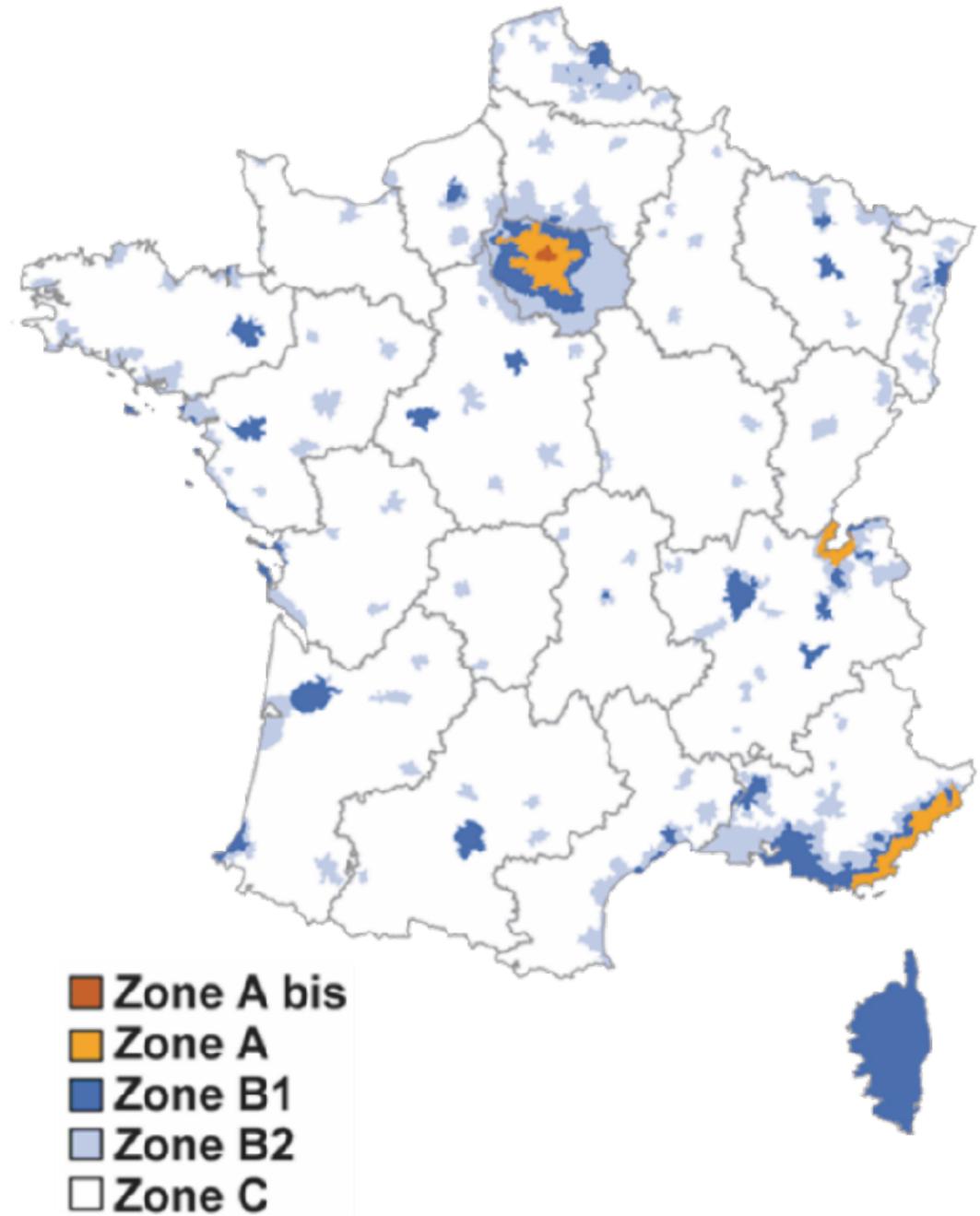
**ZONE A** — Cette zone concerne spécifiquement Paris et certaines villes limitrophes

**ZONE A** — Agglomération Parisienne, Genevois français et la Côte d'Azur

**ZONE B1** — Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, les DOM, la Corse et les îles

**ZONE B2** — Les agglomérations entre 50 000 et 250 000 habitants

## 2 - APPLICATION

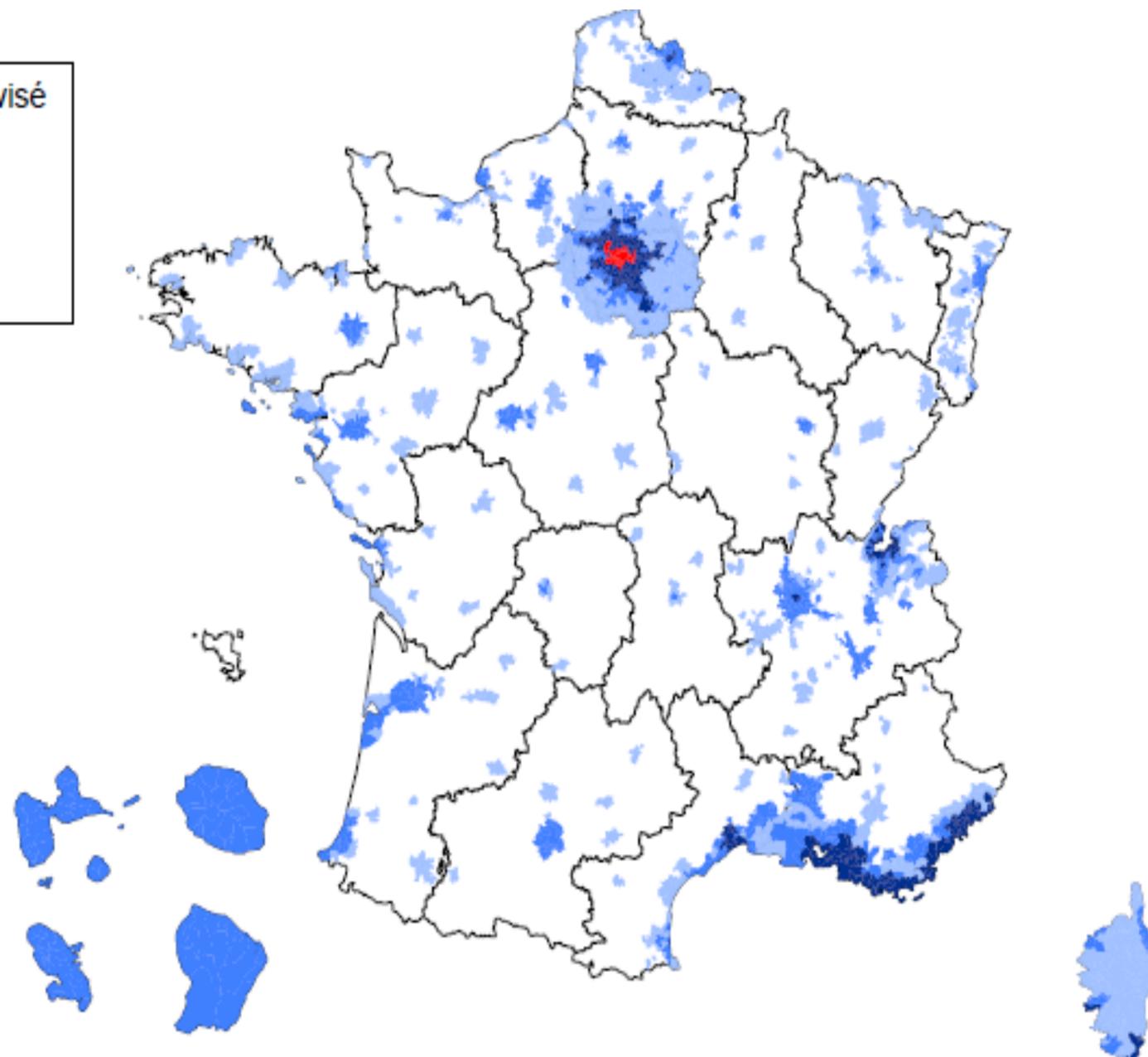
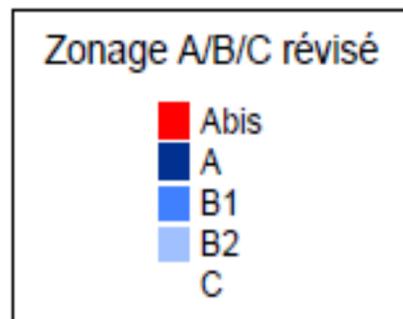


### **20% MINIMUM**

des logements d'une résidence doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt Duflot.

Concrètement, cela veut dire que dans la majorité des cas, au moins 20% des logements devra être commercialisés en accession à la propriété, ce qui est gage d'un meilleur entretien de la copropriété sur le long terme

# 2 - APPLICATION



**DISPOSITIF "DUFLOT-PINEL"**

**ARRÊTÉ DU 30/09/2014**

**NOUVEAU ZONAGE**

**MODIFICATION**

**ZONE A , ABIS, B1, B2**

## LES PLAFONDS DE LOYERS

La surface à prendre en compte pour le calcul des plafonds de loyers est la surface pondérée du logement hors garage ou parking.

La surface pondérée correspond à la surface habitable + 50% des annexes (Terrasses ou Balcons) plafonné à 8m<sup>2</sup>

### Plafonds de loyer mensuel « PINEL » par mètre carré charges comprises

Zonage	A bis	A	B1	B2 Sur agrément	Pour mémoire « C »
Plafonds de loyer mensuel	17,43€	12,95€	10,44€	9,07€	Zone exclue du dispositif « Pinel »

## 2 - APPLICATION

Pour tenir compte de la surface des appartements, aux plafonds de loyers est appliqué un coefficient multiplicateur calculé sous la formule suivante :  $(19 / \text{Surface Pondérée}) + 0,70$  (plafonnée à 1.2)

**SOIT POUR UNE SURFACE PONDÉRÉE DE 36M2 :  $19 / 36 + 0,70 = 1.23$  RETENU 1.20**

	ABIS	A	B1	B2
BASE	17,43	12,95	10,44	9,07
COEF 1.2	20,92	15,54	12,53	10,88

**SOIT POUR UNE SURFACE PONDÉRÉE DE 65M2 :  $19 / 65 + 0,70 = 0.99$**

	ABIS	A	B1	B2
BASE	17,43	12,95	10,44	9,07
COEF 0.99	17,26	12,82	10,34	8,98

**SOIT POUR UNE SURFACE PONDÉRÉE DE 92M2 :  $19 / 92 + 0,70 = 0.91$**

	ABIS	A	B1	B2
BASE	17,43	12,95	10,44	9,07
COEF 0.91	15,51	11,78	9,50	8,25

## PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Pour les taux conclu en 2014, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis (€)	Reste de la zone A (€)	Zone B 1 (€)	Zone B 2 (€)
Personne seule	38465	38465	31352	28217
Couple	57489	57489	41868	37681
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75361	69105	50349	45314
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89976	82776	60783	54705
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	107053	97991	71504	64354
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	120463	110271	80584	72526
Majoration par personne ≥ 5 personnes à charge	+ 13421	+ 12286	+ 8990	+ 8089

## 21% DE RÉDUCTION D'IMPÔT SUR 12 ANS

- ✓ LA LOI PINEL PERMET DE **RÉDUIRE SES IMPÔTS D'UN MONTANT ÉGAL À 21%** DU PRIX D'ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF OU EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA).
- ✓ CETTE RÉDUCTION D'IMPÔT EST RÉPARTIE DE MANIÈRE ÉGALE SUR LES **9 PREMIÈRES ANNÉES CORRESPONDANT À 2% DU PRIX D'ACQUISITION PUIS DE 1% LES 3 ANNÉES SUIVANTES.**
- ✓ LE TAUX DE 21% S'APPLIQUE SUR LE PRIX DE REVIENT D'UN OU DE DEUX LOGEMENTS MAXIMUM, **DANS LA LIMITE DE 5 500 €/M2 DE SURFACE HABITABLE** SANS POUVOIR DÉPASSER 300 000 € PAR CONTRIBUABLE ET POUR UNE MÊME ANNÉE D'IMPOSITION



# 3 - LES AVANTAGES FISCAUX de la loi Pinel

4 000€ d'impôts



Achat  
en 2020

AIDES FISCALES 18%

200 000€



36 000€ de réduction

Livraison du bien immobilier en 2021, démarrage de la réduction d'impôt Pinel en 2021 :

Année	Réduction d'impôt	TOTAL DE LA REDUCTION
2021	4000 €	36000 €
2022	4000 €	
2023	4000 €	
2024	4000 €	
2025	4000 €	
2026	4000 €	
2027	4000 €	
2028	4000 €	
2029	4000 €	



La loi Pinel entre dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales à hauteur de 10 000 €

## DEFICIT FONCIER

Si le bilan foncier annuel fait apparaître un déficit, celui-ci viendra diminuer votre revenu imposable.

**L'amputation du déficit foncier se cumule avec la réduction d'impôt Pinel.**



## LES LOIS IMMOBILIÈRES EN VIGUEUR EN 2021

**LOI PINEL**



**LOI MALRAUX**



**LOI MONUMENTS  
HISTORIQUES**



**LMP / LMNP**



**CENSI-BOUVARD**



**LOI DUFLOT DOM**



## NOTRE DÉMARCHE : ÉTABLIR UN AUDIT PERSONNALISÉ

- ✓ **Analyser** votre situation patrimoniale
- ✓ **Déterminer** avec vous vos objectifs
- ✓ **Diagnostiquer** les forces et faiblesses de votre patrimoine
- ✓ **Proposer** une stratégie globale répondant à vos objectifs

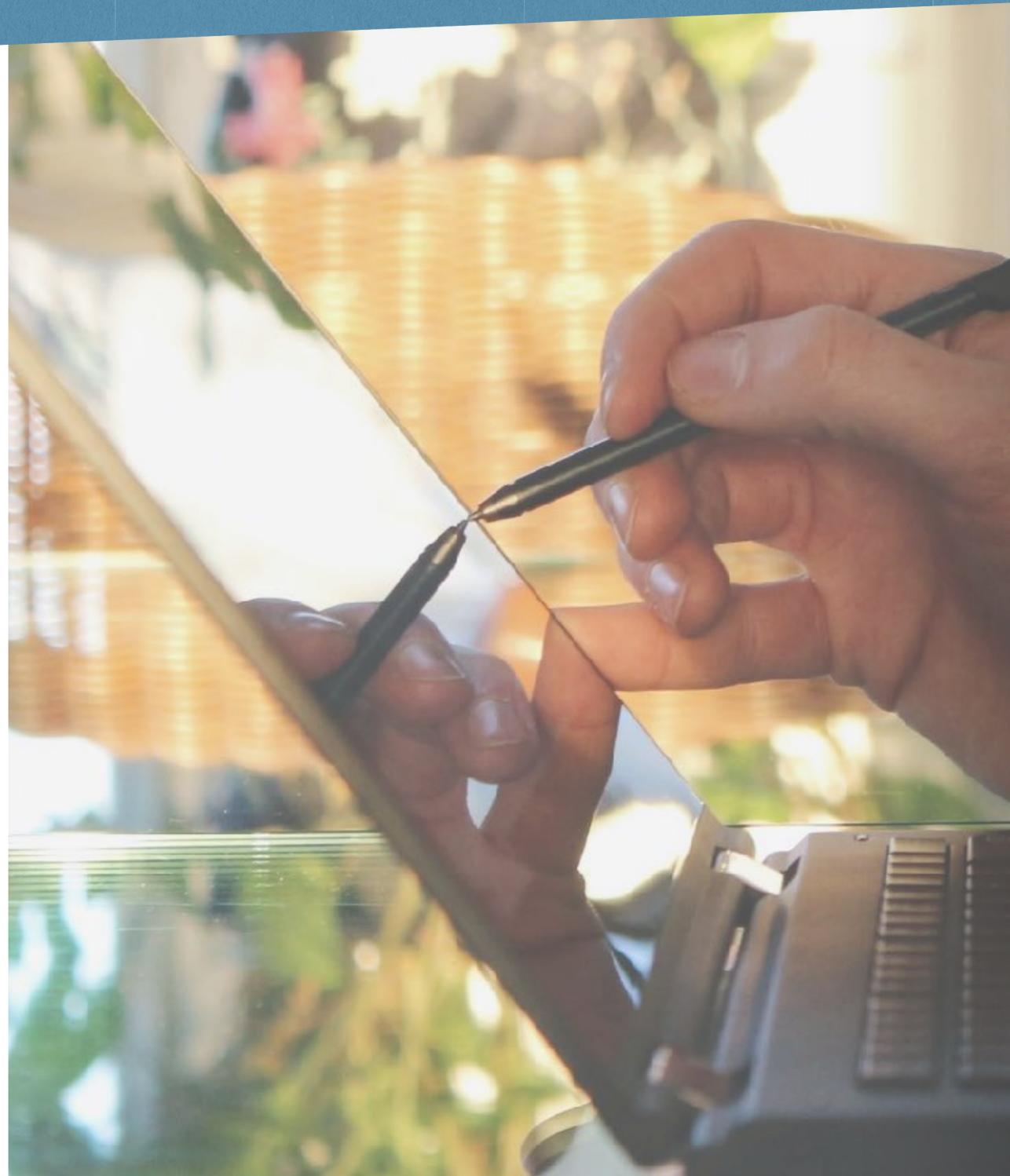
## POUR CHOISIR, IL FAUT SAVOIR

- ✓ **Notre objectif** est de vous apporter des informations concrètes sur vos interrogations et de vous proposer parmi un panel celle qui vous conviendra le mieux



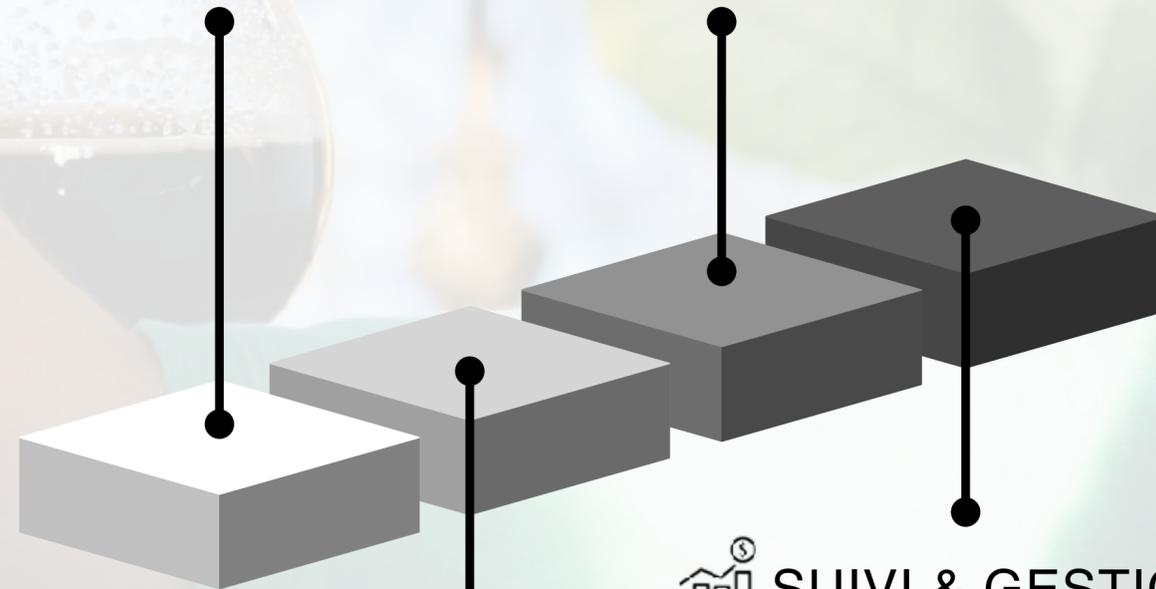
VOUS OFFRIR DES  
PLACEMENTS DE  
**QUALITÉ,**  
ADAPTÉS À VOTRE  
**SITUATION**  
**PERSONNELLE** ET À VOS  
**OBJECTIFS**

# UNE OFFRE GLOBALE PERSONNALISÉE



**CONSEIL & ANALYSE**  
de la situation patrimoniale

**RECHERCHE & REALISATION**  
de la stratégie adaptée



**SUIVI & GESTION**  
du patrimoine, déclaration administrative



**EVALUATION DES BESOINS**

- Solution immobilière
- Solution financière

## ASSOCIATION DE COLLABORATEURS INDÉPENDANTS SPÉCIALISÉS DANS LE CONSEIL EN INVESTISSEMENT

- ✓ **Recherche de solutions** adaptées
- ✓ **Sélection de partenaires** en toute impartialité
- ✓ **Sélection de produits auprès de promoteurs nationaux**  
Surface, environnement, marché, prix du mètre carré ...
- ✓ **Négociation auprès des banques** pour obtenir les  
meilleures conditions bancaires en fonction du profil de  
nos clients
- ✓ **Négociation auprès des assurances**, négociation des  
coûts tarifaires, abaissement du seuil d'entrée, gestion  
pilotée...

### Thierry GARLAND



06 99 444 818



[garlandthierry@gmail.com](mailto:garlandthierry@gmail.com)

### Vincent GARLAND

Conseiller patrimonial



06 61 71 10 94



[garland.vincent@gmail.com](mailto:garland.vincent@gmail.com)



[proconseils-france.com](http://proconseils-france.com)