

*Le dispositif Duflot, comme son prédécesseur Scellier, laisse une porte ouverte à la rénovation de logements anciens....*

## **Investissement locatif : L'ancien possède aussi ses avantages fiscaux**

***La loi Duflot encourage l'investissement locatif dans le logement neuf essentiellement. Toutefois, le logement ancien bénéficie, sous condition de travaux, des mêmes avantages fiscaux.***

CAPCIME recherche et propose à ses clients des logements anciens éligibles à ces avantages : la loi Duflot « réhabilitation » et le déficit foncier classique.

### **Les atouts de l'immobilier ancien**

L'emplacement d'abord ! L'ancien a le gros avantage, sur la plupart des programmes neufs, de bénéficier d'emplacements de choix en centre-ville. S'y ajoutent souvent une architecture de charme et de qualité, l'ensemble garantissant la pérennité de l'investissement, aussi bien pour la location qu'à la revente.

C'est pourquoi CAPCIME, l'un des rares opérateurs spécialisés dans l'immobilier locatif ancien, sélectionne des logements anciens dans des immeubles de qualité, idéalement situés au cœur des grandes villes.

### **La réduction d'impôt Duflot...**

Succédant au dispositif Scellier, le Duflot en reprend les grandes lignes. Il offre à l'investisseur une réduction d'impôt de 18 % calculée sur le prix de revient du bien (prix d'achat + frais de notaire + travaux), lequel est plafonné à 300 000 euros (et à un coût au m<sup>2</sup> plafonné à 5 500 euros). La réduction est étalée sur 9 ans, ce qui représente une économie d'impôt maximum de 6 000 euros pendant chacune de ces 9 années.

En contrepartie, l'acquéreur s'engage à louer le logement nu (c'est-à-dire non-meublé) pendant 9 ans, à titre de résidence principale du locataire. Celui-ci doit disposer de ressources ne dépassant pas certains plafonds.

Le loyer est, lui aussi, plafonné. Il est calculé en multipliant la surface habitable du logement par un prix, variable selon la zone de situation du bien. Il est ensuite corrigé par un coefficient multiplicateur pour tenir compte du fait que le prix du loyer ramené au m<sup>2</sup> est moins élevé dans les logements de grande taille que dans les petites surfaces.

### **... appliquée à la réhabilitation : le confort du neuf et le charme de l'ancien !**

S'il vise en priorité la construction de logements neufs (et la réhabilitation lourde par des promoteurs d'immeubles anciens entiers), le dispositif Duflot, comme son prédécesseur Scellier, laisse une porte ouverte à la réhabilitation de logements anciens. Les conditions sont les suivantes :

> Le logement doit être acquis postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et ne pas répondre à au moins 4 des 15 caractéristiques de décence et à au moins 6 des 12 performances techniques exigées pour pouvoir être mis en location.

### **Contact presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

> Les travaux de rénovation à réaliser ont pour but de donner au logement l'ensemble des caractéristiques de décence et des performances techniques exigées par l'Administration. Il est impératif que l'achèvement des travaux intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition.

> L'acquéreur est tenu de faire établir, par un diagnostiqueur agréé, deux états descriptifs du logement : le premier avant la réalisation des travaux et le second après. Le professionnel fournit également une attestation certifiant que, à la suite des travaux, le logement répond bien aux critères de décence et aux caractéristiques techniques requises.

**Attention !** Certains critères de décence portent sur les parties communes de l'immeuble. Dans sa sélection d'appartements à réhabiliter proposés à sa clientèle, CAPCIME privilégie donc ceux situés dans des immeubles bien entretenus ne nécessitant pas de travaux majeurs dans les parties communes. De plus, CAPCIME vérifie que l'état du logement, au moment de sa vente, le rend éligible au dispositif Duflot « réhabilitation ».

### **Le déficit foncier classique**

A défaut de satisfaire aux conditions d'éligibilité du dispositif Duflot, un logement ancien destiné à la location peut toujours ouvrir droit à un avantage fiscal dès lors qu'il fait l'objet de travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration (les travaux de reconstruction ou d'agrandissement sont exclus). Le mécanisme est le suivant :

> Les dépenses travaux constituent une charge déductible des revenus fonciers (les loyers) perçus au cours de l'année où elles ont été payées. Cette année-là se solde généralement par un déficit, le montant des dépenses étant supérieur aux loyers perçus. Le propriétaire constate donc un déficit foncier.

> La part du déficit foncier provenant des charges déductibles autres que les intérêts d'emprunt (contractés pour l'acquisition ou les travaux) s'impute sur le revenu global du contribuable dans la limite de 10 700 euros. Au-delà de ce montant, le déficit s'imputera sur les revenus fonciers des années suivantes, dans la limite de 10 ans.

**Attention !** Le contribuable a l'obligation de conserver et de maintenir en location le bien pendant les trois années qui suivent l'imputation d'un déficit foncier sur son revenu global.

### **Exemples comparatifs Duflot/déficit foncier classique**

#### **1. Appartement ancien de 41 m<sup>2</sup> dans l'hyper-centre de Lyon (rue Désirée, 69001) :**

|                                                                       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - Prix d'achat :                                                      | 150 000 euros        |
| - Frais de notaire :                                                  | 11 200 euros         |
| - Coût total des travaux de réhabilitation réalisés par l'acquéreur : | 37 000 euros         |
| <b>Prix de revient :</b>                                              | <b>198 200 euros</b> |

#### **Avantage au dispositif Duflot :**

|                               | <b>Loi Duflot</b> | <b>Déficit foncier</b> |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Loyer annuel sur 9 ans</b> | 50 760 €          | 72 360 €               |
| <b>Avantage fiscal</b>        | 30 600 €          | 3 200 €                |
| <b>Gain total</b>             | 86 360 €          | 75 560 €               |
| <b>Ecart:</b>                 | <b>+10 800 €</b>  |                        |

#### **Contact presse**

---

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

**2. Appartement ancien de 22 m² dans l'hyper-centre le Lyon (rue Lemot, 69001) :**

|                                                                       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - Prix d'achat :                                                      | 99 000 euros         |
| - Frais de notaire :                                                  | 8 000 euros          |
| - Coût total des travaux de réhabilitation réalisés par l'acquéreur : | 22 000 euros         |
| <b>Prix de revient :</b>                                              | <b>129 000 euros</b> |

**Avantage au déficit foncier classique :**

|                               | <b>Loi Duflot</b> | <b>Déficit foncier</b> |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Loyer annuel sur 9 ans</b> | 28 169 €          | 57 240 €               |
| <b>Avantage fiscal</b>        | 23 220 €          | 3 200 €                |
| <b>Gain total</b>             | 51 389 €          | 60 440 €               |
| <b>Ecart:</b>                 |                   | <b>+ 9 051 €</b>       |

**CAPCIME en quelques lignes**

Avec plus de 150 logements vendus depuis 2004 sur Paris et Lyon essentiellement, CAPCIME se positionne comme un opérateur spécialisé sur le marché des biens immobiliers anciens de défiscalisation. L'entreprise est structurée autour de trois axes :

- L'investissement. Recherche, achat et revente des meilleurs biens immobiliers à prix étudié.
- Le conseil. Etude des montages financiers et fiscaux les plus judicieux.
- La gestion locative. Recherche de locataires, signature des baux, représentation et défense des intérêts du propriétaire-mandant.

**Contact presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)