



Dispositif Duflot: qu'en penser?

publié le **16/05/2013**, vu **1810 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Que penser du récent dispositif Duflot?

Le nouveau dispositif de défiscalisation, qui sera mis en place début 2013, par la ministre du logement Cécile Duflot, annonce d'emblée des avantages fiscaux nettement plus attractifs, que ceux de sa grande soeur Scellier.

Dans le but de relancer l'investissement locatif des particuliers, la loi Duflot offre à première vue une défiscalisation plus importante.

Elle permet l'acquisition d'un bien immobilier neuf, pour une valeur maximale de 300.000€; ce qui permettrait de faire bénéficier aux acquéreurs d'une réduction d'impôt allant de 17% à 20%, pour une durée de 9 à 12 ans.

Par ailleurs, il sera même possible de bénéficier d'un bonus fiscal supplémentaire, lorsqu'il s'agira de logements à haute performance énergétique.

Des lors, cette défiscalisation est nettement supérieure à la loi Scellier.

(La loi Scellier sur une même période présentait une défiscalisation située entre 13 et 17%).

Cependant, comme le souligne notre Ministre du logement, le nouveau dispositif « sera plus incitatif fiscalement mais en contrepartie, il comportera des exigences sociales renforcées ».

Le bénéfice d'avantages fiscaux pour l'investisseur ne sera pas sans contrepartie, le coeur de ce projet étant l'apport d'un aspect social au sein de l'investissement locatif.

Par exemple, le plafonnement des loyers à 20% de moins que ceux du marché, obligera alors les promoteurs à vendre moins chers.

Et le plafond des ressources des locataires sera baissé par rapport à Scellier, dans l'optique de favoriser à l'investissement les classes modestes et moyennes, notamment les foyers dont les revenus sont juste supérieurs au niveau des logements sociaux.

Outre, ces apports positifs, cette loi ne prévoit toujours aucune protection particulière contre les dérives les plus constatées, à savoir le démarchage agressif des conseillers en patrimoine, peu scrupuleux de vendre des simulations financières frauduleuses.

Ainsi, ce nouveau dispositif, est certes plus avantageux fiscalement, mais toujours inefficace en matière de protection des acheteurs.