



Explications sur la Loi DUFLLOT

publié le **06/08/2013**, vu **2461 fois**, Auteur : [Mailys DUBOIS](#)

Les modalités de délivrance de l'agrément rendant éligibles au dispositif DUFLLOT les communes situées dans la zone B2 et de réduction des plafonds de loyers viennent d'être publiées. Voici une explication du dispositif.

Investissement locatif : des précisions concernant le dispositif Duflot

Le dispositif Duflot s'adresse notamment aux contribuables qui acquièrent entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou qui le font construire.

L'investisseur qui s'engage à louer le logement non meublé, à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans, bénéficie ainsi d'une réduction d'impôt fixée à 18 % et calculée sur le prix d'acquisition ou de revient du logement.

Mais pour être éligible au dispositif, le logement doit notamment être situé dans des zones du territoire où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande.

Le législateur a donc limité le nombre de communes éligibles au dispositif Duflot à celles situées dans les **zone A, A bis et B1.**

Agrément des communes situées en zone B2

La zone B2 n'étant plus automatiquement éligible depuis le 1er juillet 2013, les communes situées en zone B2 devront désormais recevoir un agrément par le préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat, pour pouvoir bénéficier du dispositif Duflot.

Précision : les logements situés en zone C sont exclus du dispositif.

L'agrément rend éligibles au dispositif Duflot les logements situés dans la commune dont l'acte authentique d'acquisition (ou la date de dépôt du permis de construire) est signé postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui délivre l'agrément.

Réduction du niveau des plafonds de loyers

Par ailleurs, les représentants de l'État dans la région ont également la possibilité, après avis du comité régional de l'habitat, de réduire le niveau des plafonds de loyer, sous lesquels les logements doivent être loués pour bénéficier de l'avantage fiscal, afin d'adapter ces plafonds aux particularités du marché locatif local.

Mais attention, ces plafonds de loyers ne peuvent être réduits s'ils ne sont pas sensiblement

inférieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé. La baisse de ces plafonds de loyers étant, en outre, limitée. Après que la réduction ait été appliquée, ils doivent, en effet, être compris entre le niveau du loyer pratiqué pour les logements du parc locatif privé et les plafonds de loyers applicables aux logements financés au moyen de prêts locatifs sociaux.

À noter : ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers et arrondis au centime d'euro le plus proche.

Ces nouveaux plafonds de loyers s'appliquent aux logements dont l'acte authentique d'acquisition est signé (ou le permis de construire déposé) postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté faisant état de la modification des plafonds.

Ces dispositions s'appliquant depuis le 22 juin 2013.

[Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013, JO du 21](#)