



# Le dispositif Duflot moins intéressant que le Scellier !

**Du nom de la ministre peu expérimentée du Logement, le «Duflot» fait partie des nouveaux dispositifs fiscaux adoptés lors du vote du projet de loi de finances 2013.**

Son objectif : prendre le relais du Scellier, pour inciter à la construction de logements neufs dans des zones où l'offre immobilière peine à couvrir la demande. Le nouveau dispositif se veut donc plus incitatif et plus social. Il présente néanmoins quelques restrictions. Le point sur les changements attendus.

## Place à un nouveau dispositif d'investissement

- Plus incitatif que le Scellier : avec le Duflot, le gouvernement entend relancer la construction de logements neufs via une niche fiscale qui s'appliquera aux acquéreurs de biens en VEFA plutôt que neufs, ainsi qu'à ceux qui font construire pour louer. La réduction d'impôts proposée atteint les 18%, contre 13% en 2012 pour le Scellier, sur un prix d'acquisition plafonné à 300.000 € et étalé sur 9 ans. Ces investissements locatifs devront être réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et



**Grégory Lecler, conseil en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée**

le 31 décembre 2016.  
- Plus restrictif que le Scellier : seules les zones en forte tension, comme les grandes agglomérations et leurs banlieues, sont en effet concernées. Le gouvernement souhaite par ce biais recentrer l'offre locative sur des zones en forte pénurie, alors que le Scellier concernait parfois des logements situés dans des zones présentant une demande moins importante.

- Plus social que le Scellier : les loyers pratiqués par les futurs propriétaires devront pour leur part être inférieurs de 20% à ceux du marché. Les locataires seront également soumis à condition de revenus, avec plafond défini par décret, afin que l'effort soit bien dirigé vers les classes moyennes et pauvres. Pour finir, l'avantage fiscal sera limité, pour entrer dans le cadre du plafond global de 10.000 € de

défiscalisation autorisée par foyer dès 2013 (à l'exception des territoires d'outre-mer, où le plafond est fixé à 18.000 €).

## Le Scellier prolongé au 1<sup>er</sup> trimestre 2013

En vue de faciliter la transmission entre les 2 dispositifs, le Scellier sera prolongé au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 au lieu du 31 décembre 2012, comme prévu initialement. Les investisseurs engagés «de façon certaine» pourront ainsi bénéficier du dispositif fiscal, en raison du délai entre la réservation d'un bien neuf et son acquisition définitive après signature chez le notaire. L'accueil est pour le moment plutôt favorable : le «Duflot» devrait atténuer la pénurie de biens locatifs dans certaines zones et pourrait, à terme, avoir un impact à la baisse sur les loyers. Côté investisseurs, la rentabilité pourrait en revanche varier fortement d'une agglomération à une autre.