

DOSSIER



PATRIMOINE
DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

LE "DUFLOT"

Défiscalisation sociale

Plus incitatif et plus social, mais aussi plus contraignant

Le nouveau gouvernement a confirmé la suppression du Scellier à la fin de l'année en raison de son coût. Il sera remplacé dès le 1^{er} janvier prochain par un nouveau dispositif, le Duflot. Fiscalement plus intéressant, il est aussi plus contraignant. Au plafond du loyer s'ajoute désormais celui des ressources des locataires. *Last but not least*, son zonage sera plus restreint afin de soutenir la demande de logements dans les régions les plus "tendues". Défiscalisation et social font-ils bon ménage? Les professionnels sont réservés dans l'attente des modalités définitives du dispositif. Tous se rejoignent en tout cas sur un point: la rentabilité reste le critère fondamental de décision de l'investisseur.

Fiscalement plus intéressant, mais aussi plus contraignant, le Duflot remplira-t-il son objectif?

Par Pierre-Jean Leca

En annonçant début septembre un nouveau dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf, Cécile Duflot, la ministre du Logement, a rassuré les professionnels du secteur. Durant la campagne présidentielle, les deux principaux candidats, Nicolas Sarkozy et François Hollande, s'étaient tous deux prononcés contre le prolongement du régime Scellier, voué à disparaître à la fin de cette année. Au lendemain de l'élection, les promoteurs immobiliers, par l'intermédiaire de leur fédération, sont montés au créneau contre la suppression du Scellier, s'inquiétant qu'aucun produit de substitution ne soit envisagé pour 2013. Vent debout, ils ont alors tiré la sonnette d'alarme sur les conséquences dramatiques de la disparition d'un tel dispositif pour la demande de logements neufs dans un contexte de mal-logement chronique en France. Car l'activité de l'immobilier neuf traverse une passe difficile. Les ventes de logements neufs ont en effet chuté au premier semestre 2012, pénalisées par la forte baisse des achats de logements locatifs. Les investisseurs privés se sont retirés brutalement du marché, avec des ventes en recul de 39 % au premier trimestre et de 49 % au deuxième. Les coups de rabot successifs sur le dispositif Scellier et le durcissement de la taxation des plus-values immobilières depuis le 1^{er} février, ont découragé nombre d'investisseurs. Il n'est donc pas étonnant dans ces conditions que le gouvernement n'ait pas pris le risque de supprimer brutalement un soutien puissant à la construction de logement. En outre, Cécile Duflot a imprimé la marque "sociale" du gouvernement en

axant le nouveau dispositif sur le logement intermédiaire pour un coût significativement inférieur au Scellier. Désormais, une seule question taraude les professionnels du secteur : le Duflot connaîtra-t-il le même succès que son prédécesseur ? L'enjeu est d'importance. La ministre souhaite inciter la construction de 40 000 logements locatifs neufs par an, pour répondre aux objectifs fixés par le gouvernement, à savoir la construction de 500 000 logements par an, alors qu'ils ne devraient pas dépasser la barre des 400 000 en 2012. *"Le gouvernement a compris que chaque maillon de la chaîne est important, se félicite Philippe Taboret, directeur général adjoint de la société de courtage Cafpi. C'est en aidant le logement locatif social et privé et la primo-accession que l'on relancera la construction, condition sine qua non à une sortie des difficultés que connaît le logement en France."* Encore faut-il que les investisseurs s'y retrouvent. Concrètement, le dispositif sera plus incitatif, car il permettra un taux de réduction d'impôt plus intéressant en comparaison du Scellier. Ainsi, la réduction fiscale sera de 18 %. Mais il sera également plus exigeant, et comportera une forte composante sociale, puisque les loyers des logements seront plafonnés à 80 % des loyers du marché, que les plafonds de ressources des locataires seront abaissés pour cibler ces logements sur les ménages des classes moyennes, et que son périmètre d'application sera recentré sur les secteurs où existent véritablement une demande de logements. Enfin, les logements acquis devront répondre à des normes exigeantes d'économies d'énergie, au même titre que le Scellier avec le label BBC. Fiscalement plus intéressant, mais aussi plus contraignant, le Duflot remplira-t-il son objectif ? Les experts sont réservés. Certains rappellent la passion des Français pour la pierre, surtout en l'absence de placements alternatifs séduisants. Mais d'autres se montrent plus prudents et attendent de connaître tous les détails pour se prononcer.

La rentabilité d'abord

Le Scellier prendra fin le 31 décembre prochain. Très populaire auprès des contribuables, ce dispositif a représenté

une moyenne de 70 000 logements construits chaque année, selon la Fédération des promoteurs immobiliers. En 2010, le Scellier a représenté plus de 70 % des ventes de logements neufs avec 77 500 logements concernés. Le secret ? un avantage fiscal particulièrement attractif, puisqu'il permettait sous certaines conditions, une économie d'impôt de 25 % du prix d'acquisition sur 9 ans dans la limite de 300 000 euros d'investissement pour les biens neufs destinés à la location en 2009 et 2010. Victime de son coût (9 milliards d'euros au total de manquant à gagner pour l'État), il a été progressivement raboté jusqu'à n'offrir cette année qu'une réduction d'impôt de 13 %. Le taux du Duflot est donc supérieur au Scellier actuellement en vigueur. Un exemple chiffré permet de comparer les économies d'impôt proposées par les deux dispositifs. Sachant que le prix moyen d'un logement neuf ou ancien est de 250 000 euros, la réduction de 13 % du Scellier permet de défiscaliser 32 000 euros sur 9 ans, soit environ 3 600 euros par an. Dans le Duflot, pour un même montant investi et avec une réduction d'impôt de 18 %, l'avantage fiscal total sera d'environ 45 000 euros, soit 5 000 euros par an. Mais pour mesurer l'impact du nouveau dispositif sur le comportement des acheteurs, il faut naturellement tenir compte de l'encadrement social (loyer inférieur de 20 % à ceux du marché et plafond des ressources des locataires). À cet égard, Alain Boyer Chammard, vice-président de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), président de la commission logement, souhaite des réassurances sur les termes du projet. *"En premier lieu, nous attendons confirmation du taux de l'avantage fiscal. S'il est de 18 % sur 9 ans, nous sommes satisfaits puisqu'il dépasserait les 13 % du Scellier intermédiaire. Nous sommes également attentifs au plafonnement des revenus. S'il correspond à celui de la précédente loi Borloo, le dispositif devrait permettre à une classe suffisamment large de la population d'accéder à la location."*

En réalité, la principale interrogation des professionnels porte sur le plafonnement des loyers. *"La ministre a annoncé que ce dispositif devrait bénéfi-*

cier à des logements dont les loyers seront plafonnés et inférieurs de 20 % à ceux du marché. Or, elle n'a pas précisé si elle considèrerait le marché global ou le marché des biens intermédiaires. Si les 20 % se réfèrent au prix de marché, le dispositif devrait offrir une rentabilité suffisamment attractive pour susciter l'intérêt des investisseurs. En revanche, des loyers plafonnés à 80 % du marché du logement intermédiaire n'offriront pas une rentabilité suffisante", assure Jean-Pierre Quatrehomme, PDG d'Immovalor, leader dans le secteur des SCPI de logements. "Pour que le dispositif soit viable, les logements devront afficher une rentabilité convenable, de l'ordre de 2,5 % à 3 %, hors avantage fiscal", confirme Alain Boyer Chamard.

En somme, le succès de ce nouveau dispositif dépendra donc avant tout de l'arbitrage des pouvoirs publics. Pour Alexandre Boutin, directeur de la formation et l'ingénierie patrimoniale chez Fiducée Gestion privée, "un loyer 20 % inférieur au prix du réel aboutirait finalement à un loyer potentiel supérieur à celui en cours dans l'intermédiaire. Une bonne opération donc, compte tenu de l'avantage fiscal".

Un dispositif moins risqué

Dans l'investissement immobilier, l'emplacement du logement constitue un point crucial, répètent à l'envi les professionnels. Le dispositif Duflot ne sera effectif que dans les territoires où les besoins locatifs sont avérés. Un observatoire des loyers, en cours de création, définira les zones géographiques éligibles et les plafonds de loyer. Seules les zones A (région parisienne, Côte d'Azur, Genevois français...), A bis (Paris et communes limitrophes chères) et B1 (villes de plus de 250 000 habitants) resteraient éligibles. Cette précaution devrait éviter aux investisseurs d'acquérir des logements qui peinent à trouver preneur. Le ministre du Logement entend ainsi éviter les drames tout en redorant le blason de l'investissement immobilier, que les dispositifs précédents avaient terni pour quelques centaines de logements vacants.

En première approche, ce nouveau régime tourne donc à l'avantage des investisseurs pour deux raisons majeures. Tout d'abord, le Duflot conduit à construire dans des endroits "tendus",

où le risque en perte est inexistant, alors que les précédents dispositifs pouvaient diriger vers des villes dans lesquelles l'évolution positive de la valeur des biens n'était pas attestée. Parfois, les investisseurs ont même enregistré des moins-values à la revente, au terme du contrat fiscal, quand l'achat s'était porté sur un site économiquement peu porteur. Enfin, dans l'avenir, seuls les logements récents, confortables et économes en énergie se négocieront aisément, et ménageront une plus-value plus importante que ceux qui sont à cet égard en retrait technique et d'une habitabilité contestable. De ce fait, le dispositif présente bien des atouts: le risque d'investissements mal situés disparaît, et le réalisme des loyers écarte le danger de la vacance locative.

Encore faut-il que ce zonage soit élaboré avec justesse. Or, "à l'heure actuelle, le zonage manque de précision, tout comme les exceptions qui pourraient être accordées sous l'ordre des préfets de région", souligne Alexandre Boutin. Et des craintes commencent à voir le jour. "Si on retient des critères trop précis comme base de comparaison pour calculer le niveau maximum des loyers – par exemple, les prix dans une rue ou dans un quartier –, on risque de bâtir une usine à gaz, estime Pierre Bazaille, président de l'Observatoire du marché immobilier des notaires (Omin). Et si les projets manquent de lisibilité, on court à la catastrophe". Pour Alain Boyer Chamard, "le système de zonage qui a été présenté récemment reste un peu trop fourre-tout, notamment concernant la zone A bis où coexistent des banlieues aux loyers trop hétérogènes, comme par exemple Boulogne, Arcueil ou Cachan". A Boulogne-Billancourt par exemple, le loyer en plafond Scellier s'établit à 22,08 euros le mètre carré contre un prix de marché de 14 euros le mètre carré à Saint-Ouen. "Les pouvoirs publics ont, selon moi, intérêt à affiner le zonage en déterminant notamment un plafond par commune. L'enjeu consiste à trouver le bon équilibre dans ce domaine. Mais je pense que l'Observatoire des loyers devrait contribuer à déterminer ce juste milieu", souligne le vice-président de l'Aspim.

... Mais encore incertain

Le Duflot sera-t-il un succès? La ques-

PATRIMOINE

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE



"Notre société étant l'un des principaux acteurs du secteur de la SCPI de logements, le lancement d'un nouveau dispositif susceptible de soutenir la production de logements neufs constitue une bonne nouvelle." Jean-Pierre Quathomme, Immovalor.

tion divise les professionnels. "Immovalor regarde le dossier d'un œil favorable. Notre société étant l'un des principaux acteurs du secteur de la SCPI de logements, le lancement d'un nouveau dispositif susceptible de soutenir la production de logements neufs constitue une bonne nouvelle", indique Jean-Pierre Quathomme. Pour Cafpi, pour qui le dispositif Scellier représente à lui seul la moitié de la production annuelle de financement pour l'investissement locatif, l'annonce de Cécile Duflot "a été un vrai soulagement", reconnaît Philippe Taburet, qui mise sur le succès de ce dispositif. "La clientèle susceptible d'investir dans le Duflot n'est pas la plus aisée. Ce sont des CSP+, des cadres moyens ou des artisans et professions libérales qui souhaitent avant tout investir dans la pierre tout en bénéficiant d'un avantage fiscal. Ils cherchent à s'assurer une retraite complémentaire ou à acquérir un logement secondaire à terme. La déduction fiscale n'est pas la motivation première de ce type de clientèle. Les investisseurs qui cherchent à gonfler leurs impôts se tournent vers des dispositifs plus efficaces comme le Censi-Bouvard, le statut LMNP [Loueur meublé non professionnel, ndr] ou les Girardin, industriel ou Outre-mer", assure le professionnel. Un point de vue partagé par Alexandre Boutin: "globalement, le dispositif Duflot devrait bénéficier de l'engouement non démenti des Français pour la pierre, alors que les autres placements apparaissent plus risqués. Aujourd'hui, les investisseurs recherchent davantage à protéger leur épargne qu'à obtenir une rentabilité élevée". Un bémol cependant: "pour qu'il soit efficace, il faudrait que le dispositif Duflot échappe au plafonnement global des niches fiscales, car les gens fortunés n'investissent pas dans ce type de produit qui

offre un allègement d'impôt réduit et une rentabilité bien inférieure à d'autres placements", estime Philippe Taburet. En effet, ce dispositif entrerait dans le plafonnement des niches fiscales, qui passera à 10 000 euros par foyer en 2013. **Une grave erreur pour Hervé de la Tour d'Artaise, fondateur de la société de gestion de patrimoine A2PF: "Le plafonnement des niches fiscales réduit considérablement l'intérêt de ce type d'investissement. Il suffit par exemple qu'un ménage déclare une aide à domicile à plein-temps pour s'approcher du plafond de**

Le social, un frein au succès?

Au-delà de la question du plafonnement des niches fiscales qui sera débattue à partir de la fin novembre au Parlement, le dispositif Duflot ne devrait pas connaître le même succès que le Scellier, estime Hervé de la Tour d'Artaise. Et ce pour plusieurs raisons. En premier lieu, le manque de terrains et la flambée des prix de l'immobilier. "Soit l'investisseur prend le risque d'investir dans une zone peu recherchée où le prix de l'immobilier est faible, soit il choisit au contraire un emplacement de

lant que le bien acheté devra en effet être loué à des locataires aux conditions de ressources modestes. "Si les professionnels ne devraient guère faire de différence entre le Scellier intermédiaire et le Duflot, il n'est pas évident que les investisseurs soient aussi pragmatiques", confirme Alexandre Boutin, de Fiducée Gestion Privée. En clair, certains épargnants risquent de fuir ce dispositif en raison du risque de loyer impayé lié au public auquel est destiné ce projet. "Je constate en effet auprès de ma clientèle que le terme 'intermédiaire' est mieux perçu que le terme 'social'", reconnaît Alexandre Boutin.

Reste à savoir enfin si cette mesure suffira à relancer le marché immobilier. Globalement, l'objectif fixé par François Hollande de construire 500 000 logements par an durant son quinquennat suscite beaucoup de scepticisme. Selon l'institut de sondage Ipsos, un Français sur deux est persuadé que ce défi ne sera pas relevé. Un sentiment partagé par Alain Dinin, PDG de Nexity: "les mesures présentées par le gouvernement ne sont pas suffisamment incitatives pour tenir un tel engagement", a plusieurs fois répété dans la presse le patron d'un des plus gros promoteurs immobiliers en France. "Avec des loyers inférieurs de 20 % aux référentiels de marché, le dispositif permettra de faire 30 000 logements en 2013, et pas 40 000 comme l'envisage la ministre du Logement", affirme-t-il.

Pour soutenir le gouvernement dans son combat pour le logement, l'Aspim, consciente du vrai déficit de logements intermédiaires dans les zones tendues, est prête à aller plus loin que le dispositif Duflot. "Il est urgent de mobiliser l'épargne des ménages au profit de ce secteur. Au-delà des SCPI fiscales, l'Aspim planche sur d'autres projets, comme par exemple encourager le démembrement de propriété. Dans un livre blanc publié récemment présentant 10 idées pour le logement, l'association recommande, entre autres, de garantir la solvabilité des locataires ou d'endiguer le renchérissement par les normes des coûts de construction", explique Alain Boyer-Chammard. Bref, le chantier de l'investissement locatif est loin d'être clos. ■

Le dispositif présente bien des atouts: le risque d'investissements mal situés disparaît et le réalisme des loyers écarte le danger de la vacance locative

10 000 euros" souligne le professionnel.

Effectivement, si vous avez un employé de maison, vous obtenez une réduction de 50 % des sommes que vous payez, plafonnée à 6 000 euros. Or, si vous bénéficiez de cette réduction, il ne vous restera que 4 000 euros de réduction possible dans le cadre d'autres avantages fiscaux tels que le dispositif de défiscalisation Duflot. Une somme qui limite fortement l'utilisation de dispositifs de défiscalisation plus puissants, comme le Girardin par exemple. Du coup, les professionnels redoutent que le Duflot ne soit délaissé au profit d'autres outils plus rentables.

Aussi, la résistance s'organise, menée notamment par la Fnaim. D'après la Fédération nationale des agents immobiliers, plusieurs parlementaires de la majorité souhaitent que le dispositif Duflot soit exclu de la limitation à 10 000 euros des niches fiscales, François Scellier en tête.

premier choix (à Paris par exemple), mais à un prix qui pèse trop lourdement sur la rentabilité du projet." De plus, ajoute le CGPI (conseiller en gestion de patrimoine indépendant), "l'investissement locatif neuf est confronté à un autre écueil: l'inflation des coûts de construction. À la hausse des matières premières s'ajoutent désormais les contraintes environnementales, type norme BBC, loi RT 2012, et bientôt Bepos". En résumé, "l'équation est devenue insoluble dans le secteur". Dernier point susceptible de freiner le développement du Duflot: son caractère social. "Beaucoup font le parallèle entre Scellier intermédiaire et Duflot. À l'époque déjà, je ne recommandais pas à mes clients le Scellier intermédiaire, compte tenu des plafonds de loyers imposés et parce que je jugeais les prix de l'investissement trop élevés comparés à la rentabilité escomptée", explique le CGPI. "Or, le dispositif n'est pas plus avantageux que le précédent dans la mesure où le risque d'impayés est plus important qu'auparavant" analyse-t-il, en rappé-

CONSEIL EN DÉFISCALISATION SAVOIR FAIRE LE TRI

"Duflot 2013, guide de la défiscalisation! 60000 euros de réduction d'impôts grâce à la loi Duflot!" Tel est le premier lien – sponsorisé – que fournit le moteur de recherche Google lorsqu'on recherche le patronyme de la ministre du Logement. Après "le Borloo" et "le Robien", "le Scellier" a connu un succès certain. Qui se reflète sur le Net, où fleurissent sites et blogs de conseils pour payer moins d'impôts, proposés le plus souvent par des cabinets de défiscalisation. Faut-il s'y précipiter? **Assurément pas, affirme André de la Tour d'Artaise, fondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine AzPF. "Comme dans tous les métiers, il existe des bonnes boutiques de défiscalisation comme de peu recommandables. Je conseille à mes clients d'être extrêmement prudents à cet égard".** Désormais, les officines de défiscalisation doivent avoir le statut de Conseiller en investissement financier (CIF) délivré par l'AMF. Mais ce statut n'assure pas la qualité de la prestation. **Selon le professionnel, il faut se méfier des grandes boutiques qui offrent l'ensemble des outils de défiscalisation. "Je préfère les petites structures spécialisées sur un ou deux produits" (le Girardin, les Dom-Tom). Hervé de la Tour d'Artaise recommande également des groupes qui ont pignon sur rue et dont l'expérience a démontré leur expertise. "Je conseille toujours à mes clients de me montrer les montages réalisés par les officines de défiscalisation. Et il est malheureusement très fréquent de constater après enquête que ces montages ne résistent pas au principe de réalité. Il m'est arrivé de constater que le prix de l'investissement ressortait finalement à un niveau 10 fois plus élevé que celui du marché. À titre d'exemple, des clients ont reçu une proposition alléchante d'investissement locatif à Aubagne, au milieu de trois autoroutes. Vérification faite, l'immeuble était si près des voies que l'on ne pouvait pas fermer**

l'œil de la nuit".

Heureusement, tempèrent les professionnels de la défiscalisation, ce genre de mésaventures peut être évité. *"D'abord, ne souscrivez que si vous comprenez le fonctionnement du produit"*, recommande Philippe Malatier, associé du cabinet de gestion de patrimoine K&P Finance, membre du réseau Infinitis et spécialisé notamment dans l'investissement immobilier outre-mer. Ensuite, vérifier le contenu du dossier et le sérieux du projet. *"L'investissement immobilier défiscalisé est un placement. Il est donc impératif de ne pas s'engager dans ce type de projet sans avoir au préalable procédé à une analyse patrimoniale complète"*, souligne de son côté Me Paul Duvaux, avocat fiscaliste. Pour limiter les conséquences négatives d'une éventuelle amaque, le professionnel déconseille de financer un placement risqué par un emprunt à 100 %, au prétexte d'optimiser la fiscalité du placement. *"Bien sûr, les officines de défiscalisation vous font des simulations non contractuelles où tout va bien et où la défiscalisation et la perception des loyers permettent de financer une grande partie du prix. Mais si tout se passe mal, si la location s'arrête et que la défiscalisation est remise en cause ou que la revente est difficile, sauf à accepter une forte décote, comment allez-vous payer les échéances de l'emprunt?"* Pour éviter les mauvaises surprises, Paul Duvaux recommande fortement aux investisseurs de faire valider l'opération par un professionnel (notaire, conseiller en gestion de patrimoine, agent immobilier) qui ne soit pas concerné par l'opération commercialisée.

P.-J.L.

Il faut se méfier des grandes boutiques qui offrent l'ensemble des outils de défiscalisation

ENCADREMENT DES LOYERS TEMPÊTE DANS UN VERRE D'EAU

Une nouvelle loi devrait être votée en 2013 pour "un encadrement durable" des loyers dans les communes où ceux-ci seront jugés trop élevés, a confirmé début septembre la ministre du Logement, Cécile Duflot. Dans l'urgence, et pour des raisons juridiques, le nouveau gouvernement avait pris un décret concernant les relocations ou les renouvellements des baux des logements privés dans 38 agglomérations où les prix pratiqués étaient jugés excessifs (notamment l'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français). Le nouveau dispositif, entré en application le 1^{er} août, prévoit que dans ces agglomérations, un propriétaire ne peut pratiquer une hausse supérieure à celle de l'indice de référence des loyers (IRL) qui est utilisé pour la révision des loyers d'habitations.

Cette mesure a été mal accueillie par les propriétaires. "Alors que les rendements de l'immobilier locatif atteignent tout juste 3 % à 4 % nets dans les grandes villes, le décret enlève définitivement tout intérêt à l'investissement dans la pierre", s'indignait en octobre dernier dans la presse Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers. Il dénonce notamment l'impossibilité d'activer le levier des loyers pour faire face aux augmentations des charges et des impôts locaux. D'autres experts redoutent même que l'encadrement des baux à la relocation pénalise le marché locatif du neuf, pourtant épargné par le texte. En effet, les investisseurs en Scellier, et bientôt en Duflot, ne sont pas directement concernés par ce blocage des loyers. Mais dès le changement de locataire, qui intervient en moyenne au bout de trois ans, ils tomberont sous le coup du décret.

Pour autant, le tableau n'est pas si noir. En premier lieu parce que l'encadrement des loyers arrive un peu tard. En effet, ceux-ci ont commencé à baisser en 2012. Certes de manière symbolique, mais en tout en cas ils n'augmentent plus. Selon l'Observatoire Clameur, les loyers sont en hausse depuis le début de l'année dans seulement 47,5 % des villes. L'année précédente, la proportion atteignait 68,7 % et même 80 % en 2010. Un blocage des prix empêchera de nouvelles hausses, mais n'entraînera aucune baisse. Par ailleurs, il existe certaines dérogations. Si le niveau du loyer est inférieur à la moyenne de l'agglomération, le propriétaire conserve la possibilité d'aller au-delà de l'indice de révision des loyers lors d'une relocation ou d'un renouvellement du bail.

Autre exception, les propriétaires qui ont entrepris des travaux pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer ont le droit de revaloriser leur bail de 15 % du montant des travaux lors de la relocation. Et si les dépenses sont supérieures à la dernière année de loyer, alors les bailleurs peuvent continuer à fixer librement leurs prix lors de la relocation ou du changement du bail. Enfin, certains propriétaires ont trouvé la parade pour contourner la réglementation: louer en meublé, puisque ces locations ne tombent pas sous le coup du décret.

P.-J.L.

L'encadrement des loyers arrive un peu tard, car ceux-ci ont commencé à baisser en 2012. Certes de manière symbolique, mais en tout en cas ils n'augmentent plus

CHIFFRES RÉVÉLATEURS -

Dans les détails

Le dispositif Duflot offrira une réduction de l'impôt sur le revenu de 18 %, contre 13 % pour la version Scellier 2012. En contrepartie, le propriétaire devra louer 9 ans, à un niveau de loyer inférieur de 20 % minimum à celui du marché libre. Quant aux locataires, ils devront répondre à des conditions de ressources.

À lire également -

lenouveleconomiste.fr
Défiscalisation immobilière - Le prêt locatif social > Le dispositif pourrait faire un retour en force dans les mois à venir - publié le 20 septembre 2012

Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier); SCPI (Société civile de placement immobilier); Omin (Observatoire du marché immobilier des notaires); LMNP (Loueur meublé non professionnel); CGPI (Conseiller en gestion de patrimoine indépendant).