

Notice explicative de la fiscalité ZRR applicable à la SCPI

Les associés d'une SCPI investissant dans des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, dépendants de résidences de tourisme elles-mêmes situées dans des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) - Loi Demessine, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt. Ce bénéfice est toutefois subordonné à l'engagement de la SCPI de louer ces logements nus, pendant 9 ans, aux exploitants des résidences de tourisme.

Dès lors, chaque souscripteur pourra bénéficier de la réduction d'impôt dans les conditions décrites ci-après :

◆ Base de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est calculée sur la quote-part, correspondant aux droits de l'associé et du prix de revient des logements acquis par la SCPI, c'est-à-dire le prix d'acquisition desdits logements majoré des frais d'acquisition : honoraires de notaire, droits de timbres, taxes de publicité foncière.

Aussi le prix de la part a-t-il été établi de manière à ce que le prix de souscription soit le plus proche possible de l'assiette de la réduction telle que définie par les textes. Pour la SCPI « Center Parcs », la base de réduction d'impôt retenue est de 99 % du prix de souscription.

◆ Montant de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction est fixé à 25 % plafonné à 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 100 000 € pour un couple marié.

Par conséquent, le montant maximal de la réduction d'impôt est de :

- 12 500 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée (50 000 € x 25 %),
- 25 000 € pour un couple marié (100 000 € x 25 %).

◆ Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle est étalée sur 6 ans au plus, à raison, chaque année, d'un sixième de l'avantage maximal, soit une réduction annuelle maximale de 2 062 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 4 125 € pour un couple marié.

◆ Obligation de détention des parts

Le bénéfice de la réduction est subordonné à l'engagement de l'associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location. La SCPI doit, en effet, prendre l'engagement de louer chaque logement pendant 9 ans à compter du mois qui suit la date d'achèvement du logement concerné, ou sa date d'acquisition si celle-ci est postérieure.

A cet égard, compte tenu de la date prévisionnelle d'achèvement des cottages du site « Le Domaine du Bois des Harcholins » fin 2009, la durée de conservation des parts de chaque associé est estimée à environ onze ans.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera, pour l'associé, la reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, de la réduction d'impôt pratiquée.

Synthèse : Revenu de la SCPI et imputation de la réduction d'impôt

