

Résidences de tourisme classées situées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)

SOMMAIRE

Réduction d'impôt	2
Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement	2
Réhabilitation : deux cas de figure	3
Obligations à respecter.....	4
Occupation temporaire	4
Non-cumul	4
Exemple :	4
Reprise de l'avantage fiscal.....	5
Récupération de la TVA.....	5
Obligations à respecter.....	5
TVA sur loyers	5

Les contribuables qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou réalisent des travaux entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2010 dans les résidences de tourisme classées situées dans les zones de revitalisation rurale (liste arrêtée par le décret 96-119 du 14 février 1996) bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu (article 199 decies E du CGI).

Il en est de même pour les logements situés en zone rurale défavorisée (liste arrêtée par le décret 2001-1315 du 28 décembre 2001) acquis ou achevés depuis le 1^{er} janvier 2001 (article 199 decies F du CGI).

La Loi de Finance pour 2004 étend ce dispositif aux acquisitions de logements anciens destinés à la location qui font l'objet d'une opération de réhabilitation (article 199 decies EA du CGI).

Ce dispositif encore appelé Loi Demessine est commentée par l'instruction du 4 octobre 1999 (BOI 5 B-18-99) et complétée par la loi 2005-157 du 23 février 2005.

Ce régime fiscal de faveur est constitué par :

- Une réduction d'impôt,
- La récupération de la TVA sur le montant de l'acquisition.

Réduction d'impôt

L'avantage fiscal accordé pour ce type d'investissement ressemble, sur de nombreux points, à celui accordé dans l'ancien dispositif Méhaignerie.

Il est réservé :

- Pour l'acquisition (logements neufs ou anciens en vue de les réhabiliter) : aux contribuables personnes physiques et aux sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.
- Pour la réalisation de travaux de rénovation : aux seules personnes physiques.

Sont exclus de l'avantage fiscal les logements ou titres dont les droits de propriété sont démembrés de même que les biens acquis en multipropriété.

En revanche les biens acquis en indivision ouvrent droit à réduction d'impôt ; toutefois l'indivision (hormis le cas de décès du contribuable) ne peut intervenir durant la période de réduction d'impôt ou d'engagement de location sous peine de remise en cause de l'avantage fiscal.

La réduction d'impôt s'opère l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

A compter de l'imposition des revenus de 2005, la réduction d'impôt, pour la réalisation de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010, s'opère au titre de l'année du paiement des dépenses de travaux.

Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement

La réduction d'impôt est étalée sur six ans au plus, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2005 (sur quatre ans au plus pour les investissements antérieurs).

Pour les logements acquis entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2003, le taux de réduction est fixé à 15% du prix d'achat du logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Pour ceux acquis à compter du 1^{er} janvier 2004, ce taux a été relevé à 25 %.

La réduction d'impôt est appliquée dans la limite des plafonds suivants :

Nature de l'investissement	Plafond de l'investissement en €	Taux de la réduction d'impôt	Avantage global maximal en €	Réduction d'impôt annuelle maximale en €
Logements acquis avant le 1^{er} janvier 2001				
Personne seule	38.120	15%	5.718	1.430
Couple marié	76.240	15%	11.436	2.859
Logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2001				
Personne seule	45.760	15%	6.864	1.716
Couple marié	91.520	15%	13.728	3.432
Logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2004				
Personne seule	50.000	25%	12.500	3.125
Couple marié	100.000	25%	25.000	6.250
Logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2005				
Personne seule	50.000	25%	12.500	2.083
Couple marié	100.000	25%	25.000	4.166

Réhabilitation : deux cas de figure

- La réalisation de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de grosse réparation ou d'amélioration, à l'exception de ceux déductibles des revenus fonciers, ouvre droit également à une réduction d'impôt égale à 20% du montant des travaux qui s'effectue, elle aussi, sur six ans.
- Cette réduction d'impôt peut être également accordée au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1989 et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Elle est de 20 % du prix de revient du logement majoré des travaux de réhabilitation définis par décret. Le contribuable qui demande le bénéfice de la réduction d'impôt renonce à la faculté de déduire ces dépenses, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de l'amortissement, pour la détermination de ses revenus catégoriels. Dans ce cas, la réduction peut être étalée sur six ans au plus.

Les plafonds sont identiques à ceux appliqués en cas d'acquisition de logements neufs ; il en va de même pour les obligations des investisseurs.

Nature de l'investissement	Plafond de l'investissement en €	Taux de la réduction d'impôt	Avantage global maximal en €	Réduction d'impôt annuelle maximale en €
Travaux achevés avant le 1^{er} janvier 2001				
Personne seule	38.120	10%	3.812	953
Couple marié	76.240	10%	7.624	1.906
Travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2001				
Personne seule	45.760	10%	4.576	1.144
Couple marié	91.520	10%	9.152	2.288
Travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2004				
Personne seule	50.000	20%	10.000	2.500
Couple marié	100.000	20%	20.000	5.000
Logements acquis et réhabilités à compter du 1^{er} janvier 2004				
Personne seule	50.000	20%	10.000	2.000
Couple marié	100.000	20%	20.000	4.000

A compter de l'imposition des revenus de 2005, la réduction d'impôt, pour la réalisation de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010, s'opère au titre de l'année du paiement des dépenses de travaux.

Obligations à respecter

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'engagement de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme au moyen d'un bail commercial.

Le bail doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'acquisition du logement ou de son achèvement si elle est postérieure ou dans le mois qui suit la date d'achèvement des travaux. La durée de neuf ans est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail.

Aucun plafond de loyer n'est exigé.

Parallèlement, le taux de déduction forfaitaire applicable aux revenus fonciers est ramené de 14% à 6% pour les revenus locatifs des neufs premières années de location. Au-delà de cette période on revient au droit commun : 14 %. Ces dispositions s'appliquent encore pour les revenus fonciers perçus en 2005.

A partir des revenus fonciers perçus en 2006, la déduction forfaitaire est supprimée. Certaines dépenses sont désormais déductibles pour leur montant réel.

Occupation temporaire

Ce dispositif laisse la possibilité au propriétaire d'occuper de manière temporaire son logement et ce sans remettre en cause l'avantage fiscal.

Toutefois la durée des périodes d'occupation ne doit pas excéder huit semaines par an et ne doit pas avoir d'incidence sur le revenu foncier déclaré par l'investisseur. Le revenu foncier doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement déclaré en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

Pour sa période d'occupation, le propriétaire bénéficie d'une réduction pouvant aller jusqu'à 25 % maximum du prix habituellement pratiqué lors de la location à un tiers.

Non-cumul

Il ne peut être opéré qu'une seule réduction d'impôt à la fois.

Toutefois, la durée du dispositif étant de douze ans (de 1999 à 2010), il est possible, pour un même contribuable, de bénéficier au minimum de deux réductions d'impôts, voire de trois si la période de réduction d'impôt n'excède pas, compte tenu des montants investis, trois années.

Exemple :

Un couple marié ayant investi 60.000 € en 2005 dans un appartement neuf, achevé la même année et situé en ZRR bénéficie d'une réduction d'impôt de $60.000 \text{ €} \times 25 \% = 15.000 \text{ €}$, celle-ci sera étalée sur quatre ans et non pas sur six (le plafond n'étant pas atteint), à savoir :

- 4 166 € en 2005,
- 4 166 € en 2006,
- 4 166 € en 2007,
- 2 502 € en 2008.

Ce couple pourra donc effectuer un nouvel investissement en 2009. Sa réduction d'impôt sera alors étalée sur les années 2009 à 2015 au maximum et a très bien pu bénéficier du même dispositif pour un investissement en 1999 étalé sur quatre ans.

Attention : La réduction d'impôt s'applique uniquement sur l'impôt dû avant imputation, le cas échéant, de l'avoir fiscal, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires.

La réduction d'impôt ne peut, en aucun cas, donner lieu à remboursement lorsqu'elle excède l'impôt dû par le contribuable.

Reprise de l'avantage fiscal

Si le propriétaire du logement ne respecte pas ses engagements (par exemple non-respect de l'engagement de louer nu pendant 9 ans à l'exploitant de la résidence de tourisme, cession pendant la période d'engagement, démembrement ...) il y aura reprise de l'avantage fiscal. Dans ce cas, une imposition supplémentaire est établie au titre de l'année au cours de laquelle est intervenu l'événement ayant motivé la reprise.

Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le non-respect des engagements résulte :

- De l'expropriation de la résidence pour cause d'utilité publique.
- De la mutation à titre gratuit du logement ou des parts sociales à la suite du décès de l'investisseur marié lorsqu'il est soumis à imposition commune.
- Du changement de la situation matrimoniale du contribuable si reprise des engagements par un des conjoints.
- Du décès du contribuable veuf, célibataire ou divorcé.

Récupération de la TVA

Les résidences de tourisme classées sont soumises à la TVA.

Elles permettent ainsi de bénéficier de la possibilité de récupérer la TVA sur le prix d'acquisition ce qui réduit d'autant le prix d'achat (19,6%).

Le bénéfice de la réduction d'impôt ne fait pas obstacle à cet avantage.

Obligations à respecter

La durée d'amortissement de la TVA étant de vingt ans, le contribuable qui vendrait son logement avant la fin de cette période d'amortissement se verrait dans l'obligation de restituer au Fisc la part de TVA non amortie. Celle-ci est calculée au prorata du nombre d'années restant à courir.

Mieux vaut donc prévoir une revente sur le long terme pour ne pas perdre une partie de cet important avantage fiscal.

TVA sur loyers

L'assujettissement à la TVA des résidences de tourisme classées entraîne l'obligation pour le contribuable de soumettre les loyers à la TVA et donc, après avoir perçu celle-ci, de la reverser à l'Administration Fiscale.