

La réalisation jusqu'au 31 décembre 2010 d'investissements locatifs dans des résidences de tourisme situées dans certaines zones rurales ouvre droit à une réduction d'impôt.

✔ **Le logement**

Il doit être neuf et loué nu à l'exploitant de la résidence de tourisme pendant au minimum 9 ans.

Le propriétaire peut se réserver des périodes de séjour dans le logement donné en location sans faire obstacle au dispositif aux conditions suivantes :

- La durée totale des périodes d'occupation de doit pas excéder huit semaines par an.
- Le revenu brut foncier déclaré par le bailleur doit tenir compte de ces périodes d'occupation.

Il doit être détenu en pleine propriété, directement, en indivision ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI).

La location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

✔ **La résidence de tourisme**

Le logement doit faire partie d'une résidence de tourisme classée en référence à l'arrêté du 14 février 1986. Elle doit être gérée par une seule personne physique et morale et répondre aux critères suivants :

- Capacité minimum de 100 lits
- Engagement de l'exploitant de promotion touristique à l'étranger
- Location de chambres ou appartements meublés à la journée, la semaine ou au mois.
- Proposer aux résidents un minimum d'équipements et de services communs.

✔ **La situation du logement**

Le logement doit être situé dans une zone de revitalisation rurale ou dans une zone concernée par les fonds structurels européens et délimitée par le décret 2001-1315 du 28 décembre 2001.

✔ **Une réduction d'impôt de 25 % de son investissement**

Montant de l'investissement :

Le montant de l'investissement comprend le prix d'acquisition plus les frais d'acquisition (droits d'enregistrement et de timbres, honoraires, commission...). La TVA est exclue dès lors qu'elle est récupérée par l'investisseur. La base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à :

- 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée
- 100 000 € pour un couple marié.

Montant de la réduction d'impôt :

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % du montant de l'investissement. Le montant maximum de la réduction d'impôt est donc de :

- 12 500 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée
- 25 000 € pour un couple marié

Imputation de la réduction pour les logements acquis ou achevés à compter du 1er janvier 2005 :

La réduction est étalée sur 6 ans à raison d'un sixième de l'avantage fiscal maximal chaque année.

	Couple	Célibataire
Avantage maxi. théorique	25 000 €	12 500 €
Réduction maxi. annuelle	4 167 €	2 083 €

✓ Exemple

CELIBATAIRE Montant de l'investissement	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
30 500 €	2 083 €	2 083 €	2 083 €	1 376 €	0 €	0 €
61 000 €	2 083 €	2 083 €	2 083 €	2 083 €	2 083 €	2 083 €

COUPLE Montant de l'investissement	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
61 000 €	4 167 €	4 167 €	4 167 €	2 749 €	0 €	0 €
110 000 €	4 167 €	4 167 €	4 167 €	4 167 €	4 167 €	4 167 €

Elle s'impute la première fois l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, sans prorata temporis, directement sur l'impôt.

Elle ne peut donner lieu à remboursement si elle excède l'impôt dû par le contribuable.

✓ L'investisseur récupère la TVA sur son investissement

Le logement se situant dans une résidence de tourisme gérée par un bail commercial d'au minimum neuf ans, les loyers perçus par l'investisseur sont soumis à la TVA à 5,5 % ce qui lui permet de récupérer l'intégralité de la TVA sur son investissement au taux de 19,6 %.

Déduction forfaitaire

La déduction forfaitaire sur les loyers a été supprimée par la loi de finances pour 2006

Déficit foncier

Le déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. La fraction de déficit supérieure à ce montant est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

✓ Une gestion par bail commercial

- Une durée minimum de 9 ans fermes, renouvelable.
- Une connaissance totale de l'ensemble des charges dès la conclusion du bail.
- Un loyer garanti par le preneur quel que soit le taux de remplissage de la résidence.

✓ Les Pièges à éviter

Une implantation à surveiller :

Bien s'assurer de la qualité du site d'implantation, un site offrant de réelles perspectives touristiques sera un gage à la fois de bon paiement des loyers mais aussi de valorisation du bien dans le temps.

Un bail commercial à détailler :

Bien s'assurer dans le projet de bail commercial des modalités de répartition des charges d'entretien de la résidence. Certains baux commerciaux laissent la quasi-totalité des dépenses d'entretien à la charge du propriétaire.

Analyser distinctement la rentabilité et la valeur ajoutée des périodes d'occupation :

Bien s'assurer que le loyer versé par le gestionnaire paraisse cohérent au regard des perspectives d'exploitation du site et du prix de vente du bien immobilier. Analyser la réelle valeur ajoutée des possibilités d'occupation offertes : privilégier une utilisation possible sur de la moyenne voire de la haute saison.

Textes non contractuels