

ZRR

RESIDENCES DE TOURISME CLASSEES EN ZONE DE REVITALISATION RURALE

Réduction d'impôt de 25% du montant de l'acquisition étalée sur 6 ans

LA LOI EN BREF

L'acquéreur d'un appartement situé dans une Résidence de Tourisme Classée, situé dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), bénéficie d'une **économie d'impôt égale à 25 %** du montant de son investissement, plafonné à **100.000 €** pour un couple marié (50.000 € pour une personne seule), étalée sur 6 ans. (sous réserve de l'adoption définitive du projet de loi sur le développement des territoires ruraux du 22 décembre 2004).

S'agissant d'une résidence de tourisme, il pourra **recupérer la TVA**

Cette loi a pour but de favoriser des zones à faible densité de population, à dominante agricole, ou en baisse de population...

Une réduction d'impôt est accordée aux contribuables, personne physique ou société non soumise à l'I.S. qui achète un logement neuf dans une zone rurale défavorisée et qui s'engagent à le **louer pendant 9 ans**. Ces zones ont été étendues lors de la dernière loi de finances 2001 et les avantages fiscaux augmentés lors des dernières lois de Finances 2004 et 2005

LES AVANTAGES

Une réduction d'impôt égale à 25% du montant hors taxe du logement, plafonnée à 100 000 € pour un couple et 50 000 € pour une personne seule. Cette réduction est répartie sur 6 ans, à raison du 1/6 de la limite par an, soit 4.166,66 € (ou 2.083,33 €).

- Loyer garanti par contrat d'une durée de 9 ans à un exploitant.
- La récupération de la TVA, en tant que résidence de tourisme classée.

Attention : La réduction d'impôt au titre d'une année ne peut excéder le montant de l'IR payé. Le surplus étant automatiquement perdu.

- Au terme des 9 ans, l'investisseur peut transformer son bail en foncier pour bénéficier d'un bail en meublé, permettant ainsi de ne pas payer d'impôt sur ses loyers pendant encore quelques années. (LMP/LMNP).
- En contrepartie du bonus fiscal, le taux de déduction forfaitaire sur le revenu foncier est abaissé à 6%.

www.peterson.fr

1

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---

LES OBLIGATIONS

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

CONTRIBUABLE CONCERNE

Tout contribuable situé dans les tranches médianes d'imposition qui souhaite bénéficier à la fois d'un dispositif de défiscalisation immédiat et de périodes de loisirs.

DISPOSITIF

L'acquisition d'un appartement situé en Résidence de Tourisme Classée appartenant une zone de revitalisation rurale ou dans certaines zones rurales bénéficiant de l'objectif n°2 européen est assortie d'une réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt n'est pas incompatible avec le droit de jouissance accordé aux propriétaires.

FISCALITE

La réduction d'impôt est égale à 25% du montant de l'acquisition, dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf en R.T.C. Celle-ci est étalée sur 6 ans.

Pour l'obtention de la réduction, l'investissement est plafonnée à 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple marié, soit 4.166,66 €/an (2.083,33 € pour un célibataire).

L'obtention du remboursement de la TVA est possible, s'agissant de résidence de Tourisme Classée.

OBLIGATIONS

Il importe d'investir dans une Résidence de Tourisme Classée telle que l'arrêté de 1986 l'a définie :

- cette résidence doit être située en Zone de Revitalisation Rurale ou dans certaines Zones Rurales répondant aux objectifs n°2 européens
- elle doit être confiée par un bail commercial à un exploitant pendant au minimum neuf ans, et ce dans le mois qui suit la date de son achèvement.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---

ENGAGEMENT DE L'INVESTISSEUR

Ce contrat doit prendre effet le mois qui suit la date d'acquisition du logement ou de son achèvement si ce dernier est postérieur. La durée de neuf ans est calculée de date à date à compter de celle de prise d'effet du bail. Dans ce montage fiscal, aucun plafonnement de loyer n'est exigé.

Au moment de la déclaration d'impôt, l'engagement de location doit être rédigé sous la forme d'une note reprenant les différents renseignements tels que : l'adresse de la résidence, le nom de l'exploitant et être jointe à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé.

TAUX DE REDUCTION FORFAITAIRE

Le revenu issu de la location est imputable dans la catégorie des revenus fonciers. Le taux de la déduction forfaitaire applicable aux revenus fonciers est ramené de 14% à 6% pour les revenus locatifs des neufs premières années.

LOGEMENTS CONCERNES

Il doit s'agir d'un logement neuf dont construction est achevée et qui n'a jamais été habité ni utilisé.

L'Administration précise à ce sujet que ne peuvent être considérés comme neufs les logements dont la première location aurait pris effet avant la date d'acquisition.

En revanche, les appartements témoins d'un programme ouvrent droit à l'avantage fiscal dès lors que toutes les autres conditions sont remplies.

Ces logements doivent bien être situés dans une résidence de tourisme classée et être loués par bail commercial au moins neuf ans à un exploitant tel que l'a défini l'arrêté du 14 février 1986.

OCCUPATION TEMPORAIRE

Autre atout de ce dispositif, la possibilité pour le propriétaire d'occuper de manière temporaire son logement (droit de jouissance) et ce sans remettre en cause l'avantage fiscal. Toutefois, précise l'instruction administrative, la durée totale des périodes d'occupation ne doit pas excéder huit semaines par an et le revenu foncier déclaré par l'investisseur doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---

Les périodes d'occupation ne doivent, en aucun cas, entraîner une minoration sur le revenu foncier à déclarer par le propriétaire . Il correspond au loyer annuel qui aurait été normalement dû en l'absence de toute occupation du propriétaire et sans tenir compte de la réduction habituellement égale à 25% dont bénéficie le propriétaire sur le prix de ses périodes d'occupation.

PERIODE D'APPLICATION

Par décret du 14 octobre 2004, la durée de ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2009 .

Cette prolongation de la période d'application offre un atout supplémentaire pour les investisseurs.

En effet, la durée du dispositif étant désormais de onze ans (1999-2009), il est possible pour un même contribuable de bénéficier de trois réductions d'impôt. La première en 1999 étalée sur 4 ans (2002), la seconde en 2003 étalée sur 4 ans (2006) et la troisième en 2007 étalée sur 6 ans.

REPRISE DE L'AVANTAGE FISCAL

La reprise de l'avantage fiscal a lieu dès lors que le propriétaire rompt l'engagement de location au cours des neuf ans. Cette rupture peut être constituée par :

- un défaut effectif de location après expiration d'un délai d'un mois imparti pour louer
- une interruption de location pendant la période de neuf ans supérieure à celle admise
- une utilisation du logement par son propriétaire supérieure à huit semaines par an
- un changement de situation matrimoniale (mariage, divorce ou séparation)
- la cession du logement pendant la période couverte par l'engagement.

Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le non-respect des engagements résulte de l'expropriation pour cause d'utilité publique de la résidence ou de la mutation à titre gratuit du logement ou des parts sociales par suite du décès de l'investisseur.

SITUATION AU REGARD DE LA TVA

Le bénéfice de la réduction d'impôt ne fait pas obstacle à la possibilité offerte d'obtenir le remboursement de la TVA sur le bien acquis dès lors que toutes les conditions inhérentes à la résidence de tourisme sont respectées.

Attention toutefois à la revente qui doit idéalement s'effectuer au bout de 20 ans, faute de quoi le remboursement de la T.V.A. est partiellement remis en cause, au prorata temporis.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 1, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	--	---