

La fiche juridique iselection

REPÈRE

Le dispositif Demessine est codifié dans les articles 199 decies E, 199 decies F et 199 decies G du Code Générale des Impôts.

Il prévoit que tout contribuable qui, entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2010, acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans certaines zones telles que les zones de revitalisation rurale et qui le destine à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette réduction d'impôt accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année à raison du sixième des limites de 12 500 € ou 25 000 € puis, le cas échéant, pour le solde, les cinq années suivantes dans les mêmes conditions.

Ouvrent également droit à la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, les logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone, autre qu'une Zone de Revitalisation Rurale précitée, inscrite sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif n°2 prévue à l'article 4 du règlement (CE) n° 1260/1999 du Conseil du 21 juin 1999 portant dispositions générales sur les fonds structurels, à l'exclusion des communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants.

Ouvrent également droit à la réduction d'impôt, dans les mêmes conditions, les logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée et située dans le périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle créée en application de la loi n° 70-610 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la création d'agglomérations nouvelles

Le Dispositif ZRR

MOTS CLÉS

- ZRR : Zone de Revitalisation Rurale
- Investissement locatif en résidences de tourisme
- Revenus fonciers
- PACS
- Acquisition en indivision
- Projet de loi de finance 2006
- Robien en ZRR

un célibataire et 100 000 € pour un couple. La réduction d'impôt, étalée sur 6 ans, s'élève donc à 12 500 € maximum pour un célibataire et 25 000 € pour un couple. L'année d'achèvement du logement (ou d'acquisition si elle est postérieure) constitue le point de départ des avantages fiscaux (sans notion de prorata).

Quel est l'avantage de faire une acquisition en résidence de tourisme située en ZRR ?

M.L. Les acquisitions en résidences de tourisme situées en zone de revitalisation rurale permettent la mise en place de baux de location à des gestionnaires qui assurent la prestation de services.

La location est ainsi sécurisée et entre alors dans le champ de la TVA.

QUESTIONS-RÉPONSES

Quels sont les avantages fiscaux de la fiscalité ZRR ?

M.L. Ce régime fiscal permet une réduction d'impôt égale à 25 % du montant de l'investissement. La prise en compte du prix de revient est plafonnée à 50 000 € pour

La fiche juridique iselection

Le Dispositif ZRR

De plus, la TVA ayant grevé l'acquisition immobilière, 19.6 % du montant de l'immobilier lors d'une acquisition dans une résidence ayant moins de 5 ans, est récupérable (possibilité de se faire assister par un cabinet d'expertise comptable). Cette dernière peut-être utilisée pour le financement de l'acquisition (respect de certaines contraintes).

Quelles sont les obligations à respecter dans le cadre d'une acquisition en ZRR ?

M.L. Lors d'une acquisition en ZRR, l'investisseur doit respecter un certain nombre d'obligations pour bénéficier de l'avantage fiscal lié à son acquisition.

Tout d'abord il doit souscrire un **engagement de location pour 9 ans** au moins à l'exploitant de la résidence de tourisme par bail commercial. Dans le cas d'une acquisition en indivision, chaque intéressé devra souscrire l'engagement de location prévu par la loi. Il doit également joindre **une copie du bail**.

La résidence de tourisme, doit faire l'objet du **classement préfectoral** prévu par l'arrêté du 14 février 1986 et doit être située dans une Zone de Revitalisation Rurale.

Les revenus générés par une acquisition en ZRR **relèvent des revenus fonciers**. En conséquence, pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'investisseur devra souscrire chaque année une déclaration 2044 spéciale à laquelle il joindra la première année son engagement de location de 9 ans.

Est-il possible de faire une acquisition dans des logements à réhabiliter ?

M.L. Oui, les investisseurs qui réalisent des travaux de réhabilitation sur des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 bénéficient d'une réduction d'impôt de :

- 20 % du montant pour les logements faisant partie d'une résidence de tourisme,
- 40 % du montant des dépenses si les logements font partie d'un village résidentiel de tourisme situé dans le périmètre d'une ORIL (Opération de

Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir).

Les dépenses retenues sont plafonnées à 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple marié ou pacsé. Cette réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation et imputée sur l'impôt de cette même année à raison du sixième des limites de 10 000 € ou 20 000 €, puis le cas échéant, pour le solde les 5 années suivantes dans les mêmes conditions.

Les travaux de réhabilitation doivent être achevés dans les deux années qui suivent l'acquisition du logement.

La location doit intervenir dans le mois qui suit l'achèvement des travaux.

Une acquisition en ZRR peut-elle se faire par deux personnes n'appartenant pas au même foyer fiscal ?

M.L. Tout à fait. Selon la doctrine administrative, matérialisée par une

instruction du 4 octobre 1999, il est possible, dans le cadre du dispositif Demessine, codifié aux articles 199 decies E à G, à des personnes, de procéder à l'acquisition, en commun, d'un ou plusieurs logements neufs ou en l'état futur d'achèvement et de bénéficier de la réduction d'impôt, si toutes les conditions prévues par la loi sont par ailleurs respectées.

Ainsi pour des personnes n'appartenant pas au même foyer fiscal, il faut prévoir une acquisition en indivision.

La réduction accordée à chaque indivisaire sera alors calculée sur sa quote-part dans la valeur d'acquisition du logement.

Chacun des investisseurs devra souscrire l'engagement prévu par la loi, de location pendant 9 ans au moins.

Quels peuvent être les cas de remise en cause ?

M.L. Les cas de remise en cause de l'avantage fiscal peuvent être multiples :

La fiche juridique iselection

Le Dispositif ZRR

- Non respect de l'engagement de location de 9 ans soit :
 - Si le logement n'est pas loué dans le mois qui suit l'acquisition ou l'achèvement
 - En cas de rupture du bail
- Non respect de la réservation des logements pour les saisonniers
- Cession du logement avant la période des 9 ans
- Récupération à des fins personnelles du logement sur une durée excédant 8 semaines par an
- Démembrement
- Remise en cause de l'indivision en cas d'acquisition en indivision pas deux personnes n'appartenant pas au même foyer fiscal.

A l'inverse, existe-t-il des cas pour lesquels l'avantage fiscal n'est pas remis en cause ?

M.L. Oui, ces cas sont prévus par le Code Général des Impôts.

Les cas ne remettant pas en cause la

réduction d'impôt acquise sont les suivants :

- Invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégorie prévues à l'article L 341-4 du code de la Sécurité Sociale,
- Licenciement
- Décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune
- Démembrement suite à un décès (le conjoint survivant bénéficiant de l'usufruit peut reprendre à son profit le bénéfice de la réduction prévue pour la période restant à courir.

Résidence secondaire et ZRR, est-ce compatible ?

M.L. Tout investisseur d'un logement en ZRR peut en avoir une jouissance gratuite privative et d'une durée maximale de huit semaines sous réserve que cette option soit proposée par le gestionnaire de la résidence.

Ce droit d'occupation donne lieu au règlement du prix du séjour, avec une réduction pouvant aller jusqu'à 25 %.

En revanche, le loyer est déclaré comme s'il n'y avait pas eu d'occupation privative.

Peut-on réaliser un achat ZRR via une SCI ?

M.L. Oui sans aucune difficulté, le Code Général des Impôts prévoit cette possibilité.

Dans ce cas, l'acquéreur doit également s'engager à conserver les parts sociales jusqu'à l'expiration de la période de location du logement.

La société doit également fournir aux associés une attestation annuelle à joindre à la déclaration de revenus.

A partir de quel moment est-il possible de revendre le bien ?

M.L. L'obligation de location est de 9 ans, il est donc possible de revendre le logement sans reprise de l'avantage fiscal à l'issue de cette durée.

Cependant :

- Si un déficit est constaté la 3^{ème} année, il faudra louer le bien 3 années de plus pour maintenir l'avantage fiscal en totalité,
- Si la revente est réalisée avant la vingtième année, il faudra rendre la TVA récupérée au prorata (la moitié si la vente a lieu au bout de 10 ans de détention par exemple).

Qu'est ce que le Robien-ZRR ?

M.L. Une des conséquences de l'option pour l'amortissement Robien est en principe l'abaissement du taux de la déduction forfaitaire de 14 % à 6 %. Le taux de 14 % est rétabli à l'issue de la période d'application de l'amortissement.

Toutefois, le taux de la déduction forfaitaire est fixé à 40 %, pour les logements situés en Zone de Revitalisation rurale.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2004,

La fiche juridique iselection

Le Dispositif ZRR

- aux logements que le contribuable a fait construire et qui ont fait l'objet à compter de cette date d'une ouverture de chantier;
- aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 2004 et que le contribuable transforme en logements;
- aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs.

Cependant ces dispositions ne sont applicables que si le logement est situé dans les zones précitées et si toutes les conditions prévues par la loi afin de bénéficier du dispositif Robien sont par ailleurs respectées. ■

A SAVOIR

- **Un arrêt de la Cour de Cassation** de septembre 2005 précise qu'une autorisation du juge des tutelles doit obligatoirement être obtenue (sous peine de nullité de l'acte) dans le cadre d'une demande de prêt pour le compte d'une SCI lorsque l'un des associés est mineur.

- **PROJET DE LOI DE FINANCE 2006 ?**
Le projet de loi de finances pour 2006 prévoit de plafonner le montant global des avantages fiscaux dont pourrait bénéficier un contribuable, au titre de certains dispositifs.

Le plafonnement global des avantages fiscaux en cause a été fixé, pour un même foyer fiscal, à la somme de 8 000 €, majorée de 750 € par enfant à charge et 5 000 € lorsque le foyer comprend au moins une personne handicapée.

Parmi les avantages fiscaux qui seraient inclus dans le périmètre de ce plafonnement se trouvent notamment, le dispositif Demessine, le dispositif Robien, les déficits fonciers prévus par le dispositif Malraux ainsi que, les investissements outre-mer même s'ils sont soumis à un régime particulier.

Ces mécanismes de plafonnement s'appliqueraient à compter des revenus 2006, et concernent, en particulier, les réductions d'impôt accordées au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2006.

Il est néanmoins précisé que les dates à prendre en compte pour l'application de ce dispositif peuvent varier en fonction des avantages concernés.

Ainsi, s'agissant du dispositif Robien, le projet de loi de finances indique que sont

concernés par la limitation prévue :

- les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2006,
- les logements que les contribuables ont fait construire et qui ont fait l'objet à compter de cette date d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Il apparaît donc que la date à prendre en considération pour l'application de ce dispositif de plafonnement soit la date d'acquisition du bien ou de l'ouverture du chantier, selon que le logement ait été acquis en l'état futur d'achèvement ou ait été construit par le contribuable.

La circonstance que le bien ne soit livré qu'après le 1^{er} janvier 2006 n'est pas de nature à faire entrer l'investissement réalisé dans le cadre du plafonnement précité, sous réserve que la date d'acquisition ou d'ouverture de chantier, soit, quant à elle, antérieure au 1^{er} janvier 2006.

iselection

La référence immobilière des professionnels du patrimoine

- **Nice** 400 promenade des Anglais - BP 3150 - 06203 Nice Cedex 3 T 04 92 15 25 75 F 04 92 15 25 70
- **Paris** 50 avenue Montaigne - 75008 Paris T 01 70 38 81 48 F 01 70 38 81 49
- **Lyon** 1 rue des Quatre Chapeaux - 69002 Lyon T 04 37 24 97 97 F 04 37 24 97 98

www.iselection.fr

commercial@iselection.fr



i selection
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL