

Les investissements dans les résidences de tourisme réaménagés

Par Newsmanagers avec Lamy/Les Nouvelles Fiscales / 12 Février 2009 / 05:55

Le champ d'application des réductions d'impôts a été élargi.

Les deux dispositifs de réduction d'impôt au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme, d'une part, pour l'acquisition de logement neuf et, d'autre part, pour la réalisation de certains travaux ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2012 et leurs modalités d'imputation ont été aménagées. Par ailleurs, le champ d'application des réductions d'impôts a été élargi.

Deux dispositifs distincts et autonomes sont prévus au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme jusqu'au 31 décembre 2010.

Il s'agit, d'une part, d'une réduction d'IR en faveur de l'acquisition d'un logement neuf, d'un logement en l'état futur d'achèvement (CGI, art. 199 decies E) et, d'autre part, d'une réduction d'IR en faveur des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration, réalisés :

- dans des logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée située dans certaines zones ;
- dans des logements achevés avant le 1er janvier 1989 destinés à la location en qualité de meublé de tourisme situés dans ces mêmes zones ;
- ou dans des logements achevés avant cette date faisant partie d'un village résidentiel de tourisme classé inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (CGI, art. 199 decies F).

Par ailleurs, il existe une réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1er janvier 1989 en vue de sa réhabilitation, faisant partie d'une résidence de tourisme classée située dans certaines zones (CGI, art. 199 decies EA).

< Prorogation des dispositifs

Les deux dispositifs de réduction d'impôt des articles 199 decies E et F du CGI initialement prévus au titre des investissements locatifs dans le secteur du tourisme réalisés jusqu'au 31 décembre 2010 sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2012.

< Extension du champ d'application

Le champ d'application de la réduction au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1er janvier 1989 en vue de sa réhabilitation (CGI, art. 199 decies EA), ainsi que de la réduction d'impôt au titre des travaux de reconstruction, d'agrandissement de réparation ou d'amélioration d'un logement faisant partie d'une résidence de tourisme classée (CGI, art. 199 decies F) a été élargi.

Ces deux réductions d'impôt sont désormais applicables au titre des travaux réalisés sur des immeubles de plus de 15 ans, soit, en pratique, achevés avant le 1er janvier 1994 et non plus seulement sur les immeubles achevés avant le 1er janvier 1989.

< Aménagement des modalités d'imputation des réductions d'impôt

La réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf fixée à 25 %, dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple marié, est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Puis elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année dans la limite de 12.500 € pour une personne seule ou 25.000 € pour un couple marié, le cas échéant, le solde est étalé sur les 5 années suivantes dans les mêmes conditions.

De même, la réduction d'impôt pour la réalisation de certains travaux fixée à 20 % dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et 100.000 € pour un couple marié est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année dans la limite de 12.500 € ou 25.000 €, puis, le cas échéant, le solde est étalé sur les 5 années suivantes dans les mêmes conditions.

Désormais, le contribuable a également la possibilité de demander que le solde soit imputé par sixième durant les 6 années suivantes.

< Entrée en vigueur

Ces mesures s'appliquent aux revenus perçus depuis le 1er janvier 2009.

Depuis plusieurs années déjà, acquérir, réhabiliter ou encore rénover un appartement dans une résidence de tourisme permet au contribuable qui investit de réaliser des économies d'impôt non négligeables. Mais le bénéfice de ces avantages fiscaux est subordonné au respect de nombreuses conditions, parfois difficiles à satisfaire, que l'Administration est venue assouplir. Ainsi, en contrepartie de la réduction d'impôt, l'investisseur doit notamment consentir une location non meublée de son bien pendant une période de 9 ans.

Peu utilisés par les contribuables, mais plébiscités par Bercy en raison de leur plafonnement déjà prévu, ces dispositifs pourraient connaître un succès grandissant dans les prochains mois en raison de la raréfaction des investissements "rentables" ouverts aux contribuables à l'IR.

Notons que ces réductions d'impôt sont incluses dans le plafonnement global des niches fiscales.

L. fin. 2009, n° 2008-1425, 27 déc. 2008,

art. 93, 94 et 95, JO 28 déc., p. 20224.

POUR EN SAVOIR PLUS :

Compte rendu de la séance du 8 déc. 2008,

JO Déb. Sénat 9 déc., p. 8626 et 8627.

Source : Les Nouvelles Fiscales

<http://www2.newsmanagers.com/pages/lamy_nouvelles_fiscales/>