



DISPOSITIF DEMESSINE – ZRR

Terme : 31/12/12

⊕ Principe et champs d'application :

Depuis 1996, l'Etat a mis en place une politique de « revitalisation rurale » en créant des zones de revitalisations rurales (ZRR) au sein desquelles les investissements en résidence de tourisme bénéficient d'importants avantages fiscaux sous certaines conditions. Les investisseurs concernés sont les personnes physiques ou les titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR ainsi que les sociétés non soumises à l'IS. Les dispositions sont applicables aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2010. le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

⊕ Obligations à respecter :

L'investissement doit obligatoirement être réalisé dans une résidence de tourisme classée dans une ZRR et les logements doivent être détenus en pleine propriété. Les logements doivent être loués nus pendant au moins 9 ans dans le mois qui suit l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition. Au-delà de ce délai, on peut imaginer louer le bien en meublé et bénéficier ainsi du dispositif propre au statut de loueur en meublé.

⊕ Nature de l'avantage fiscal :

Le premier des avantages fiscaux est la possibilité de récupérer la TVA sur le montant total de l'acquisition (soit 19,6%) sous réserve de conserver le bien pendant 20 ans. En contrepartie le propriétaire devra reverser la TVA collectée sur les loyers (5,5%). Le second avantage fiscal est la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu (et non une déduction), égale à 25% de l'investissement, étalée sur 6 ans à raison d'1/6 par an. Toutefois, le montant de l'investissement pris en compte est plafonné à 50 000 € pour une personne seule et à 100 000 € pour un couple établissant une déclaration de revenus commune. **Cette réduction est incluse dans le plafonnement annuel global des niches fiscales.**

Exemple chiffré : une personne seule investit 90 000 € dans un tel cadre, elle bénéficiera d'une réduction d'impôt de 2 083 € par an pendant 6 ans (25% x 50 000 €) au total, répartis sur 6 ans.

Enfin, les revenus correspondants étant imposés dans la catégorie des revenus fonciers, les charges déductibles sont les charges habituellement déductibles dans cette catégorie. Précisons qu'au-delà du délai de location nue obligatoire de 9 ans, le bien peut être loué en meublé.

⊕ Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- ↳ Réaliser une économie d'impôt relativement étalée dans le temps et récurrente sans pour autant qu'il soit nécessaire d'investir un montant considérable (50 000 € pour une personne seule).
- ↳ Tenter de choisir un investissement qui puisse ensuite être loué en meublé afin de cumuler plusieurs avantages fiscaux sur un même bien (réduction d'impôt (ZRR) et récupération de la TVA ainsi que perception de loyers non imposés pendant une période de 15 ans environ au-delà des 9 premières années de location nue, grâce au statut de loueur en meublé.