

○ Pourquoi investir dans un bien sous la loi Demessine ?

Cette loi propose des avantages fiscaux (réductions d'impôts sur le revenu) aux contribuables souhaitant investir dans un logement neuf ou ancien devant être situé dans une résidence de tourisme au sein d'une ZRR (Zone de Revitalisation Rurale).

Cet investissement est avantageux car il permet de se créer du patrimoine, de préparer sa retraite tout en étant un investissement sûr.

En effet un bail commercial vous lie à l'exploitant et vous garantit le versement des loyers pendant une durée de 9 ans ferme, renouvelable, quel que soit le taux de remplissage de la Résidence.

Le rendement de cet achat est optimisé en sélectionnant soigneusement le programme.

○ Quels sont le principe et les champs d'application de cette loi ?

Cette loi, ainsi que ses avantages fiscaux, ne sont valables que sous certaines conditions.

Pour du neuf, le logement doit remplir plusieurs critères : il doit être détenu en pleine propriété, doit être loué pendant au moins neuf ans à un exploitant de Résidence de Tourisme dans le mois qui suit l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition.

La loi de finance 2010 (Loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) a mis en place deux assouplissements en faveur des contribuables de bonne foi qui ne peuvent pas respecter leurs obligations locatives. Ainsi, à compter de l'imposition des revenus de 2009, dans certains cas de défaillance du gestionnaire résultant, notamment, d'un manquement grave à ses obligations contractuelles, les propriétaires :

- disposent de 12 mois pour remettre le logement en location. A défaut de remise en location à l'issue de ce délai, les conséquences financières de la reprise sont réparties sur 3 ans ;

- peuvent, dans certaines conditions, confier à une ou plusieurs entreprises le soin d'assurer les mêmes prestations sur la période de location restant à courir si, à l'issue de cette période de 12 mois, aucun gestionnaire ne peut être retenu.

Le logement doit être intégré au sein d'une résidence de Tourisme, celle-ci devant se trouver dans une ZRR.

L'avantage fiscal associé à cette loi est effectif sur une durée de 6 ans.

○ Qui peut en bénéficier ?

Les Contribuables concernés par la loi ZRR – Demessine :

- Personnes physiques ou Titulaires de parts de SCI, SCPI soumises à l'impôt sur le revenu
- Sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés

○ Quels sont les avantages fiscaux ?

Le premier avantage fiscal est sous forme de réduction d'impôt sur le revenu.

Le montant de l'investissement est plafonné :

- 50.000€ pour une personne célibataire, veuve ou divorcée,
- 100 000 € pour un couple marié Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % du montant de l'investissement plafonné :

- 12 500 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée
- 25 000 € pour un couple marié Le deuxième est sous forme de récupération de la TVA sur l'investissement au taux de 19,6% du montant investis, sous certaines conditions.

Il est enfin possible de déduire les intérêts d'emprunt et autres charges des revenus fonciers.

C. CONSEILS

12 rue Esprit des Lois
BP 50091
33025 Bordeaux Cedex

Tél. 05 56 486 000
contact@cconseils.fr

www.cconseils.fr