

ZRR

Pour les investisseurs, de nouvelles possibilités sont offertes depuis 1999, puisque la loi de finances rectificative de 1998 accorde de nouveaux avantages fiscaux aux résidences de tourisme construites en zones de revitalisation rurale. En outre, la loi de finances pour 2001 conforte ce dispositif en augmentant les plafonds et en étendant le zonage à certaines zones rurales.

Avantage fiscal

Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôts s'ils achètent un appartement situé dans une résidence de tourisme classée, située dans certaines zones telles que les zones de revitalisation rurale et les zones rurales. Cette réduction est égale à 25 % du montant de l'investissement et étalée sur quatre ans. Le montant de l'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt est toutefois plafonné à 50 000 € pour une personne seule et à 100 000 € pour un couple marié soumis à imposition commune. Dès lors, le montant maximal de la réduction d'impôt obtenu et calculé au taux de 25 % peut être de 12 500 € pour une personne seule, soit une réduction maximale annuelle de 3 125 €, et de 25 000 € pour un couple marié, soit une réduction maximale annuelle de 6 250 €.

Obligations à respecter

En contrepartie de cet avantage fiscal, l'acquéreur doit s'engager à louer le logement à un exploitant de résidence de tourisme pendant neuf ans au minimum par le biais d'un bail commercial. Ce contrat doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'acquisition ou de l'achèvement si ce dernier est postérieur. La durée de neuf ans est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail. Il n'y a pas de plafond de loyer. L'avantage fiscal permet l'utilisation du logement par le propriétaire pendant un maximum de huit semaines par an. Les charges déductibles sont limitées à 6 % par an pendant neuf ans. La réduction est accordée à un particulier, mais aussi lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI).

Logements concernés

Sont concernés par ce dispositif les logements neufs ou en état de futur achèvement. Les logements anciens sont, en revanche, exclus de ce nouveau dispositif, sauf s'ils font l'objet d'une réhabilitation importante et sont situés dans une résidence de tourisme classée en zone de revitalisation rurale. Une réduction de 10 % est alors prévue dans les mêmes conditions au titre des dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de grosses réparations et d'amélioration. D'autre part, il ne peut s'agir que de logements en résidences de tourisme classées telles qu'elles ont été définies par l'arrêté du 14 février 1986. L'investissement dans des chambres situées dans des résidences de tourisme classées est également possible à la condition expresse que ces logements offrent une surface habitable au moins comprise entre 9 m² et 21 m² pour deux personnes. En outre, l'équipement sanitaire, s'il n'est pas propre à chaque logement, doit être commun au maximum pour dix personnes.

Droit de jouissance

Autre atout de ce dispositif, la possibilité pour l'investisseur d'occuper de manière temporaire le logement et, ce, sans remettre en cause l'avantage fiscal. Toutefois, 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. Autrement dit, les périodes d'occupation ne doivent entraîner en aucun cas une minoration du revenu foncier à déclarer par le propriétaire.