

F. RÉDUCTION D'IMPÔT AU TITRE DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

(CGI, art. 199 *decies* E, 199 *decies* EA, 199 *decies* F et 199 *decies* G ; ann. III, art. 46 AGD à 46 AGG ; DB [5 B-3366](#) ; BO [5 B-6-02](#), [5 B-14-06](#) et [5 B-9-07](#))

105

Les contribuables qui réalisent, entre le **1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2010**, des investissements locatifs dans des **résidences de tourisme** situées dans certaines zones rurales du territoire ou effectuent certains travaux dans des logements touristiques peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

I. INVESTISSEMENTS DANS LES **RÉSIDENCES DE TOURISME**

(CGI, art. 199 *decies* E, 119 *decies* EA et 199 *decies* G ; BO 5 B-14-06 n^{os} [8 à 125](#))

Une réduction d'impôt s'applique aux acquisitions, par une personne physique ou une société, d'un logement neuf, d'un logement en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1989 en vue de sa réhabilitation, faisant partie d'une **résidence de tourisme** classée située dans certaines zones. Le dispositif a fait l'objet de modifications successives depuis sa création par la loi de finances rectificative pour 1998.

Le dispositif évoqué ci-après est celui applicable aux investissements réalisés **depuis le 1^{er} janvier 2005** et aux travaux achevés à compter de la même date.

1. Champ d'application.

105-1

a. *Contribuables concernés.*

La réduction d'impôt s'applique aux logements acquis directement par des personnes physiques ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS.

1° *Personnes physiques* (BO 5 B-14-06 n° [11](#)).

Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables, domiciliés ou non en France, dont les revenus provenant de la location du logement en cause sont imposés en France dans la catégorie des revenus fonciers.

Le logement acquis peut être la propriété des deux époux (ou des deux partenaires liés par un PACS soumis à imposition commune) ou d'un seul

d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI.

2° *Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés* (BO 5 B-14-06 n^{os} [12 à 13](#)).

- *Nature des sociétés.*

Pour l'application de la réduction d'impôt prévue en cas **d'acquisition** d'un logement, ce dernier peut être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, telles que, notamment : une société civile immobilière de gestion, une société immobilière de copropriété (CGI, art. 1655 *ter*), une société civile de placement immobilier ou toute autre société de personnes, dans la mesure où les revenus de ce logement sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

- *Titres concernés.*

Les parts des sociétés précitées doivent être souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable.

Toutefois, lorsque ces titres sont eux-mêmes détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et dont l'activité revêt également un caractère purement civil, les membres de cette dernière dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers peuvent bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement et au titre de l'acquisition de logements en vue de leur réhabilitation.

Remarque : la réduction d'impôt prévue par l'article 199 *decies* F du CGI en cas de réalisation de certains travaux ne s'applique pas aux logements qui sont la propriété d'une société.

3° *Cas particuliers.*

S'agissant des cas d'indivision et de démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts sociales ou de la multipropriété : cf. BO 5 B-14-06 n^{os} [14 à 16](#).

105-2

b. *Nature de l'opération* (BO 5 B-14-06 n^{os} [17 à 28](#)).

Deux types d'opérations ouvrent droit à l'avantage fiscal :

- **l'acquisition** d'un logement **neuf** ou **en l'état futur d'achèvement** ;

- **l'acquisition** d'un logement **achevé** avant le 1^{er} janvier 1989 **en vue de la réalisation de travaux de réhabilitation.**

La définition des travaux de réhabilitation **achevés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010**, prévus par l'article 199 *decies* EA du CGI, est codifiée à l'article 46 AGF *bis* de l'annexe III au CGI modifié par le décret n° 2006-820 du 7 juillet 2006.

105-3

c. *Logements concernés* (BO 5 B-14-06 n^{os} [29 à 49](#)).

La réduction d'impôt s'applique aux logements faisant partie d'une **résidence de tourisme** classée située dans certaines zones. L'immeuble doit être à usage de logement et être donné en location.

1° **Résidence de tourisme** classée (BO 5 B-14-06 n^{os} [30 à 31](#)).

La réduction d'impôt s'applique aux logements faisant partie d'une

résidence de tourisme classée. La **résidence de tourisme** est définie par l'arrêté du 14 février 1986 (modifié par l'arrêté du 27 avril 1988 (*JO* du 8 mai) lui-même modifié par les arrêtés des 10 avril 1991 (*JO* du 18 avril) et 18 juin 1992 (*JO* du 3 juillet) du ministre du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

2° *Zonage* (BO 5 B-14-06 n^{os} [32 à 46](#)).

Jusqu'au 31 décembre 2004, un zonage commun (élargi par plusieurs lois successives) était applicable aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement et aux logements acquis en vue d'être réhabilités.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, des zonages différents s'appliquent.

• Logements **acquis neufs** ou **en l'état futur d'achèvement** (BO 5 B-14-06 n^{os} [33 à 46](#)).

Le zonage s'apprécie à la date d'acquisition pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement.

Au 1^{er} janvier 2005, la réduction d'impôt peut s'appliquer aux acquisitions éligibles de logements situés dans :

- les zones de revitalisation rurale ;
- les communes inscrites sur la liste concernée en France par l'objectif 2 prévue à l'article 4 du règlement (CE) 1260/1999 du 21 juin 1999 du Conseil des communautés européennes portant dispositions générales sur les fonds structurels. Toutefois, les investissements réalisés dans des communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants sont exclus expressément du dispositif ; il est précisé que, malgré la suppression de ce zonage **à compter du 1^{er} janvier 2007**, il est admis que les investissements locatifs dans le secteur du tourisme réalisés **entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2010** dans les zones concernées par l'ancien objectif n° 2 continuent à ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt dans les mêmes conditions que précédemment jusqu'au terme de la période prévue par l'article 199 *decies* E du CGI (BO [5 B-9-07](#)) ;
- 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'agglomération nouvelle.

• Logements **acquis en vue d'être réhabilités** (BO 5 B-14-06 n^{os} [42 à 46](#)).

Le zonage s'apprécie à la date d'achèvement des travaux pour les logements acquis en vue d'être réhabilités.

Pour les logements **acquis depuis le 1^{er} janvier 2004** et dont les travaux de **réhabilitation** sont **achevés depuis le 1^{er} janvier 2005**, les logements éligibles doivent être situés dans les stations classées en application des articles L. 133-13 à L. 133-17 du code du tourisme (Loi n° 2006-437 du 14 avril 2006, art. 7-III) ou dans les communes touristiques dont la liste est fixée par le décret n° 2007-19 du 5 janvier 2007 (*JO* du 6 janvier).

3° *Logement affecté à la location* (BO 5 B-14-06 n^{os} [47 à 49](#)).

La réduction d'impôt ne s'applique que si l'investissement porte sur un logement au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la

construction et de l'habitation et de l'arrêté du 30 janvier 1998 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisir à gestion collective, applicable aux **résidences de tourisme**. Le bien doit, par conséquent, satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, le logement doit être affecté à la location pendant une durée de **neuf ans** au profit de l'exploitant de la **résidence de tourisme**. Les produits retirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers, ce qui exclut les locations en meublé. Pendant cette période, la location doit être effective et continue, sous réserve de la faculté pour le propriétaire de se réserver des périodes d'occupation de son logement, dans les conditions prévues à l'article 199 *decies* E du CGI..

2. Modalités d'application.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'engagement du propriétaire, personne physique ou société non soumise à l'IS de louer le logement nu, dans les conditions prévues par les articles 199 *decies* E et 199 *decies* EA du CGI, pendant au moins **neuf ans** à l'exploitant de la **résidence de tourisme**.

a. *Personnes concernées par l'engagement de location* (BO 5 B-14-06 n^{os} [51 à 55](#)).

105-4

1° *Engagement des propriétaires du logement.*

L'engagement de location est constaté :

- pour la personne physique propriétaire du logement, lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction est demandé ;
- pour les sociétés propriétaires du logement, lors du dépôt de la déclaration de résultats de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, ou de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation.

2° *Engagement des porteurs de parts.*

Chaque associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui effectue un investissement éligible à la réduction d'impôt peut bénéficier de l'avantage fiscal, s'il s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de **neuf ans**. La possibilité pour le porteur de parts de bénéficier de la réduction d'impôt est donc subordonnée à son engagement de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société.

Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements (souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier, par exemple), l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la société.

105-5

b. *Contenu de l'engagement* (BO 5 B-14-06 n^{os} [56 à 62](#)).

1° *Délai de location.*

La location doit prendre effet dans le mois qui suit :

- en cas d'acquisition d'un logement neuf, la date d'acquisition ;
- en cas d'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, la date de l'achèvement ;
- en cas d'acquisition d'un logement en vue de le réhabiliter, la date de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

2° Durée de la location.

La durée de location de **neuf ans** exigée pour l'application de la réduction d'impôt est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

105-6

c. Logement des saisonniers.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonnée à l'hébergement par l'exploitant de la **résidence de tourisme** de travailleurs saisonniers. Cette condition s'apprécie différemment selon la nature de l'investissement et sa date.

1° Acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2004, dès lors que la commune et les services de l'État dans le département auront identifié un déficit de logements pour les travailleurs saisonniers dans la station, l'exploitant de la **résidence de tourisme** devra s'engager à réserver une proportion significative de son parc immobilier pour le logement des saisonniers, proportion au moins équivalente au nombre de salariés de la résidence.

2° Acquisition d'un logement en vue de le réhabiliter.

Pour les investissements **réalisés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010**, le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé à condition que l'exploitant de la **résidence de tourisme** prenne par écrit l'engagement de réserver un pourcentage de logements d'au moins **15 %** pour les salariés saisonniers conformément aux dispositions prévues par l'article 46 AGF *sexies*.