

## ZRR – DEMESSINE

### Principe

Les investisseurs qui achètent un logement situé dans des résidences avec services et situées en zone de revitalisation rurale ou encore dans une commune ou une ville « classées », ont droit à une réduction d'impôt égale à 25% du montant de l'acquisition dans la limite d'un plafond de 50 000€ pour une personne seule et de 100 000€ pour un couple marié.

Le dispositif est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010.

### Contribuables concernés

Tout contribuable situé dans les tranches médianes d'imposition qui souhaite bénéficier à la fois d'un dispositif de défiscalisation et de périodes de loisirs.

### Avantages

Réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement plafonnée à 50 000 € pour une personne seule ou 100 000 € pour un couple marié. Cette réduction est étalée sur 6 ans, soit une réduction maximale totale de 12 500€ pour une personne seule et 25 000€ pour un couple.

Dans le cadre de travaux d'agrandissement, de reconstruction, de grosses réparations, le taux de la réduction est de 20% à 40% dans les mêmes limites de plafond. La réduction d'impôt pour les travaux est accordée l'année du paiement de tout ou partie des dépenses.

La réduction d'impôt ne fait pas obstacle à l'assujettissement à la TVA du logement, ce qui permet au propriétaire d'obtenir le remboursement de la taxe ayant grevé l'acquisition.

Le propriétaire peut opter pour le régime fiscal de loueur en meublé professionnel ou non professionnel.

Le propriétaire conserve le droit de jouissance et peut donc occuper le logement pendant quelques semaines par an. Cette durée ne peut excéder 8 semaines par an et le prix payé pour cette semaine d'occupation doit être au minimum de 75% du prix public.

### Obligations

L'investissement doit porter sur un logement situé sur une commune située en zone de revitalisation rurale ou visée par l'objectif 2 des fonds structurels européens ou encore, dans certaines agglomérations nouvelles. Le logement doit être confié par bail commercial à un exploitant au minimum pendant 9 ans et ce dans le mois qui suit la date de son acquisition ou de son achèvement.

En outre, l'exploitant de la résidence doit s'engager à réserver une proportion de son parc immobilier pour le logement de saisonniers.

## Logements concernés

Ces aménagements concernant le taux de réduction de l'impôt s'appliquent :

- ✓ Aux logements acquis neufs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 et achevés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004
- ✓ Aux travaux réalisés dans un logement acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004
- ✓ Aux travaux réalisés dans un logement acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 à condition que l'achèvement du logement soit postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2004
- ✓ Aux logements acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 en vue de les réhabiliter
- ✓ Aux dépenses liées à des travaux effectués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006

## Textes de référence

Article 199 decies E à G du Code général des impôts.

Articles 13 et 14 de la Loi de finances rectificative pour 1998 instituant une réduction d'impôt en faveur des résidences de tourisme situées en ZRR.

Instruction administrative du 4 octobre 1999.

Loi de finances pour 2002 prorogeant le dispositif jusqu'au 31 décembre 2006.

Loi de finances pour 2004 relevant le taux de réduction à 25% ainsi que les plafonds à 50 000€ et 100 000€.