



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 46120

Texte de la question

M. Michel Hunault interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conditions de mise en oeuvre des avantages fiscaux, applicables aux investissements locatifs, réalisés dans le financement des résidences services et plus précisément les maisons de retraite, les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, après l'adoption par le Parlement du collectif budgétaire à la loi de finances 2009. Il lui demande si le Gouvernement peut préciser le régime fiscal applicable, dans un souci d'orienter l'épargne vers le financement de structures répondant à de réels besoins aujourd'hui non satisfaits.

Texte de la réponse

Si la réforme de la location meublée opérée par l'article 90 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 vise, notamment, à encadrer les conditions d'application du régime de la location meublée professionnelle, ce régime fiscal avantageux n'est pas supprimé pour autant. Le législateur a, par ailleurs, aménagé une transition très progressive vers le nouveau régime de la location meublée professionnelle, puisque le respect des critères de recettes est facilité par l'application, en période de transition, d'un coefficient multiplicateur. En conséquence, les investissements locatifs réalisés notamment dans les résidences services, maisons de retraite, résidences de tourisme ou résidences étudiantes, peuvent encore, après les derniers aménagements législatifs, ouvrir droit au bénéfice du régime de la location meublée professionnelle, et partant, aux avantages fiscaux inhérents à ce régime, toutes conditions étant par ailleurs remplies. S'agissant du régime de la location meublée non professionnelle, son attractivité est renforcée. En effet, le V de l'article 90 de la loi de finances pour 2009 précitée institue une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle. L'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009, n° 2009-431 du 20 avril 2009, aligne les conditions d'application de ce nouvel avantage fiscal sur celles de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif dite « Scellier », mise en place par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 n° 2008-1443 du 30 décembre 2008. La réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, qui est codifiée sous l'article 199 sexvicies du code général des impôts, s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel. Ces logements doivent être situés dans l'une des structures suivantes : établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées (code de l'action sociale et des familles (CASF art. L. 312-1-6°) ; établissement social ou médico-social qui accueille des personnes handicapées (CASF art. L. 312-1-7°) ; établissement ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie (code de la santé publique, art. L. 6111-2-2°) ; résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-3 du code du travail ; résidence avec services pour étudiants ; résidence de tourisme classée ; ensemble de logements géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale et affecté à l'accueil familial

salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF art. L. 444-1 à L. 444-9). La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire du logement de louer le logement meublé pour une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Par ailleurs, les produits tirés de la location du logement concerné doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, plusieurs logements peuvent ouvrir droit à cet avantage fiscal. En tout état de cause, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements, retenu dans la limite de 300 000 euros au titre d'une même année d'imposition. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins quinze ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. Ainsi, les investisseurs concernés pourront bénéficier de cette réduction d'impôt dès l'année 2010 au titre des investissements réalisés en 2009. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Michel Hunault](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (6^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46120

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2009, page 3199

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8549