

LOI BOUVARD 2013

Principe

La loi de finances pour 2009 avait institué une **réduction d'impôt** en faveur des contribuables investissant dans des logements à la réalisation desquels un intérêt général est attaché (établissements d'accueil de personnes âgées ou handicapées, résidences pour étudiants).

Les contribuables domiciliés en France peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition et/ou de la réhabilitation, de logements à vocation sociale qu'ils destinent à une **location meublée non professionnelle** sous réserve du respect d'un certains nombres de conditions .

Une réduction d'impôt est calculée sur le **prix de revient** des logements (la réduction peut être accordée au titre de plusieurs logements) retenu pour sa fraction inférieure à **300 000 €**.

Le prix de revient comprend également les **frais d'acquisition** (honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière) sauf lorsque ces charges sont déduites immédiatement du bénéfice imposable.

Lorsqu'elle est acquise au titre d'un logement achevé depuis au moins 15 ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux.

Lorsque l'acquisition du logement ou les dépenses de travaux de réhabilitation qui y sont réalisées, le cas échéant, sont subventionnées, la base de la réduction d'impôt est diminuée du montant total de la subvention.

La base de la réduction d'impôt s'apprécie, pour les logements achevés depuis au moins 15 ans réhabilités ou à réhabiliter à la date :

- d'acquisition de ces logements pour les logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation avant acquisition (les travaux réalisés postérieurement à cette acquisition ne sont pas pris en compte dans la base de l'avantage fiscal),
- à la date d'achèvement de ces travaux en cas d'acquisition de logement à réhabiliter.

Les **dépenses immédiates et nécessaires** du logement ouvrent droit à la réduction d'impôt lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- elles sont situées dans le même immeuble ou la même résidence que le logement au titre duquel la réduction d'impôt est demandée ;
- elles sont louées à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence ;
- elles sont occupées, le cas échéant, par un occupant de l'établissement ou de la résidence.

Acquisition en indivision. Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Conditions

Les opérations éligibles à la réduction s'entendent des opérations suivantes réalisées du **1er janvier 2009** au **31 décembre 2014** :

- l'acquisition d'un **logement neuf** ou en l'état futur d'achèvement (**VEFA**),
- l'acquisition d'un logement achevé depuis au moins 15 ans **ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation**,
- l'acquisition d'un logement achevé depuis au moins 15 ans qui **fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation**.

Les opérations réalisées du **1er janvier 2013** au **31 décembre 2014** ne sont éligibles que si elles remplissent certaines conditions et notamment si elles sont

réalisées dans le cadre de **programmes lancés avant 2012**. Ainsi, en 2013 et 2014, la réduction d'impôt ne s'appliquera qu'aux logements acquis :

- **neufs** ou en l'état futur d'achèvement (**VEFA**) ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire **avant le 1er janvier 2012** (le dépôt ultérieur d'une demande de permis de construire modificatif ne remet pas en cause l'éligibilité de l'investissement) et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant le **30 juin 2012** ;
- **achevés** depuis au moins 15 ans, ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation et faisant partie d'un ensemble immobilier dont **un logement au moins** a été **acquis avant le 1er janvier 2012** et qui a fait ou qui fait l'objet des mêmes travaux.

Situation du logement

Le logement doit être **compris** dans l'une des structures suivantes :

- une résidence avec services pour **étudiants** ;
- une résidence de **tourisme classée** ;
- un établissement **social ou médico-social** qui accueille des **personnes âgées**
- un établissement **social ou médico-social** qui accueille des **personnes handicapées** ;
- un établissement délivrant des **soins de longue durée** et comportant un **hébergement, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie** dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien ;

- une résidence avec **services** pour **personnes âgées ou handicapées** ayant obtenu l'agrément "qualité" ;

Location du logement

Le logement ainsi acquis doit être destiné à une **location meublée à titre non professionnel** à usage **d'habitation**. Le produit de la location doit donc être imposé dans la catégorie des **BIC**. Les logements loués nus, même s'ils génèrent des recettes imposables dans la catégorie des BIC (participation du bailleur à la gestion) sont exclus du dispositif.

Location effective pendant 9 ans

En revanche, lorsque le propriétaire du logement **passse de la qualité de loueur en meublé non professionnel à celle de loueur en meublé professionnel** au cours de la période d'engagement de location, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause.

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins **9 ans** à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

Défiscalisation

Le **taux** de la réduction d'impôt est de :

- **25 %** pour les logements acquis (date de signature de l'acte authentique) en **2009** et **2010**,

Pour les **logements acquis en 2011** :

- **18 %** en principe (sauf ceux initiés avant 2011),
- **20 %** exceptionnellement lorsque le contribuable justifie qu'il a pris, avant le **31 décembre 2010**, l'engagement de réaliser l'investissement immobilier

(pour les logements acquis en VEFA, cette condition est considérée remplie lorsqu'une réservation a été enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 et à condition que l'acte authentique soit passé **avant le 31 mars 2011**) ;

Pour les logements acquis en **2012** :

- **11 %** en principe (sauf ceux initiés avant 2012),
- **18 %** exceptionnellement lorsque le contribuable justifie qu'il a pris, le **31 décembre 2011 au plus tard**, l'engagement de réaliser l'investissement immobilier (promesse d'achat ou promesse synallagmatique). Pour les logements acquis en VEFA cette exception (maintient du taux 2011 à 18 %) ne peut trouver à s'appliquer que lorsqu'une réservation a été enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 1er janvier 2012 et à condition que l'acte authentique soit passé **avant le 1er avril 2012** ;

Pour les logements acquis **en 2013 et 2014** : **11 %**.

Plafond

Cette réduction d'impôt fait partie des dispositifs pris en compte dans le dispositif de plafonnement global des niches fiscales limitant annuellement l'avantage en impôt retiré des divers investissements défiscalisants réalisés par un contribuable à une somme fixée à 10 000 € .

Modes d'acquisition

CONTRIBUABLE

Chaque contribuable peut, en son nom propre, investir et bénéficier de l'avantage fiscal

Le logement doit être **détenu "en direct"**, il ne doit pas être détenu par l'intermédiaire d'une société,.

La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est **démembré**, sauf exception en cas de décès du conjoint soumis à imposition commune.

Indivision

Le logement peut être détenu en **indivision**. Chaque contribuable peut, en son nom propre, investir et bénéficier de l'avantage fiscal dans la limite de sa quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans une indivision.

Financement

Il est possible d'avoir recours à un prêt immobilier.

Dans ce cas, les charges financières et particulièrement les intérêts d'emprunt sont déductibles des BIC.

Divers

Défaillance de l'exploitant dans la dernière année de location

Lorsque la vacance résultant de la défaillance de l'exploitant intervient moins de **12 mois avant le terme de la période d'engagement** de location, l'administration fiscale ne remet pas en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal ;

- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

Amortissements

Les **amortissements** des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt ne sont déductibles du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt.

Cette règle trouve à s'appliquer uniquement lorsque le contribuable relève d'un régime réel d'imposition mais est sans incidence pour ceux placés sous le régime des micro-entreprises (elle n'a pas pour effet de diminuer le taux d'abattement pour frais et charges dont ils peuvent réduire forfaitairement leur chiffre d'affaires).

Plus-values

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés à titre non professionnel, suivent le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

Si au moment de la cession du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, le contribuable est qualifié de loueur en meublé professionnel, la plus-value afférente à la cession du bien ayant ouvert droit à la réduction d'impôt est soumise au régime des plus-values professionnelles.

Dans l'hypothèse où le contribuable ne sait pas au moment de la cession s'il sera qualifié de loueur en meublé professionnel, au titre de l'année de cession, l'administration fiscale admet qu'il soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession.