

# 13 Réduction d'impôt sur le revenu pour certaines résidences de tourisme et certains meublés de tourisme

### Qui est concerné ?

Les personnes physiques dont les revenus, provenant de la location du logement ou des parts sociales souscrites, sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers (sauf meublés de tourisme sans restriction de catégorie d'imposition des revenus).

Les personnes titulaires de la pleine propriété des logements ou des droits sociaux.

### Pour quels investissements ?

**Période du 10 janvier 2005 au 31 décembre 2010**

- **ACQUISITION D'UN OU PLUSIEURS LOGEMENT(S) NEUF(S) OU EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT : 25 %**  
Dans une résidence de tourisme classée, située dans une zone de revitalisation rurale<sup>(1)</sup>, dans une zone concernée par l'objectif 2 des FSE<sup>(2)</sup>, à l'exclusion des communes situées dans des agglomérations de plus de 5000 habitants, ou dans le périmètre d'une agglomération nouvelle.
- **TRAVAUX DE REHABILITATION<sup>(3)</sup> : 20 %**  
Travaux de réhabilitation sur un logement acquis et achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989, situé dans les stations classées et dans les communes touristiques<sup>(4)</sup>.
- **TRAVAUX DE RECONSTRUCTION, D'AGRANDISSEMENT, DE RÉPARATION OU D'AMÉLIORATION : 20 %**  
Logements situés dans une résidence de tourisme classée  
Zone de revitalisation rurale ou zone, inscrite sur la liste concernée par l'objectif 2 des FSE, sauf communes situées dans des agglomérations de plus de 5000 habitants<sup>(5)</sup>.  
Logements anciens donnés en location comme meublés de tourisme<sup>(6)</sup> : ex.gites achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989.

### De quels avantages bénéficiez-vous ?

- D'une réduction d'impôt maximum<sup>(7)</sup> répartie sur six ans maximum pour les opérations, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 ;
- Dans la limite d'un plafond global annuel (commun aux trois types d'investissement : travaux réalisés dans une résidence de tourisme, dans un meublé de tourisme, dans un village résidentiel de tourisme – voir fiche n°12).
  - de 50 000 € pour une personne seule, soit une réduction maximum de 12 500 € en neuf et de 10 000 € pour les travaux ;
  - de 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune soit une réduction maximum respectivement de 25 000 € et 20 000 €.
- La réduction d'impôt sur les travaux de reconstruction... est cumulable avec les deux premiers.
- En cas de travaux de réhabilitation sur un logement acquis, la règle s'applique sur le prix de revient majoré des travaux de réhabilitation.

### A quoi vous engagez-vous ?

**Résidences de tourisme** : le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu<sup>(8)</sup> pendant une durée de neuf ans à l'exploitant de la résidence, tout en gardant la possibilité d'usage pour lui-même de son logement pendant une période n'excédant pas huit semaines par an.

Le porteur des parts sociales s'engage à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de la période de location de neuf ans.

**Meublés de tourisme** : le propriétaire doit s'engager à louer meublé à des personnes physiques pendant douze semaines au minimum par an et pendant les neuf années suivant l'achèvement des travaux.

(1) Les ZRR ont été modifiées par l'article 2 de la loi n°2005-157 du 23/02/2005 relative au développement des territoires ruraux.

Elles seront redéfinies par un décret à paraître.

(2) Fonds structurels européens

(3) Travaux définis par décret n°2004-1221 du 17/11/2004 : travaux de réhabilitation = travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction ainsi que des travaux d'amélioration qui leur sont indissociables. Les travaux doivent être réalisés dans les deux ans qui suivent l'acquisition.

(4) Ces communes seront définies par décret à paraître.

(5) Ces travaux réalisés dans des résidences de tourisme situées dans le périmètre d'une agglomération nouvelle ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.

(6) Au sens de l'arrêté du 28 décembre 1976

(7) La réduction d'impôt est calculée sur le montant de l'investissement : en cas d'acquisition, le montant de l'investissement est le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition ; en cas de travaux, c'est le coût des travaux. La TVA est généralement exclue de la base de calcul du crédit d'impôt dès lors qu'elle est le plus souvent récupérée par le bailleur s'agissant des résidences de tourisme.

(8) La déduction forfaitaire est ramenée à 6 % pendant les neuf premières années de location au lieu de 14%. La location doit intervenir dans le mois qui suit l'investissement.

Pour une résidence de tourisme classée et située dans une zone de revitalisation rurale, dans une zone rurale éligible à l'objectif 2 des fonds structurels européens

Bénéficiez d'une :  
• réduction d'impôt de 25 % sur l'acquisition d'un logement neuf

• réduction d'impôt de 20 % sur les travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration. Elle est également applicable aux meublés de tourisme

• réduction d'impôt de 20 % pour l'acquisition d'un logement achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 avec travaux de réhabilitation et situé dans une commune touristique.