



UNION DES CONSTRUCTEURS
IMMOBILIERS

INFORMATION PROFESSIONNELLE UCI n° 04 – 2009

RUBRIQUE	OBJET
Fiscalité	Investissement locatif privé pour la période 2009-2012
Loi de finances rectificative pour 2008 n°2008-1443, 30 déc. 2008, art. 31 : JO, 31 déc.	: 23 janvier 2009 : 1/3

Une mesure temporaire pour l'investissement locatif privé pour la période 2009-2012

Le parlement a en effet adopté dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2008 une mesure forte de soutien à l'investissement locatif privé.

Le dispositif voté ne supprime pas le Robien existant en 2009, mais à compter du 1^{er} janvier 2010. En 2009, le contribuable aura donc à choisir entre les deux options. Si ce dernier opte pour le régime de la réduction d'impôt :

- il renonce au bénéfice de l'amortissement ;
- il bénéficie, en contrepartie d'un engagement de location sur neuf ans, d'une réduction d'impôt égale à 25% du montant TTC de l'investissement (soit 2,77% par an) en 2009 et 2010, de 20% en 2011 (soit 2,22% par an), dans la limite de 300 000 euros. Les contraintes en matière de loyer sont les mêmes que pour le Robien ;
- il bénéficie d'une réduction d'impôt supplémentaire de 12% du montant de l'investissement TTC (soit 2% l'an) s'il accepte de louer six ans de plus (jusqu'à quinze ans, donc), dans le respect des plafonds de loyer plus bas du « Borloo Populaire ».

Un contribuable ne peut acheter qu'un seul logement par an en réduction d'impôt.

Les opérations en Zone C sont en théorie exclues du bénéfice de la mesure. Cette exclusion ne prendra effet qu'après adoption de la loi Boutin sur le logement, qui prévoit en outre une rectification à la marge des frontières entre les zones B2 et C. Le zonage exact sera défini par un arrêté très prochainement.

Pour le « Borloo populaire », l'option s'applique de la même façon en 2009. L'investisseur bénéficie en outre d'une déduction forfaitaire de 30% des revenus locatifs. A compter du 1^{er} janvier 2010, seules la réduction d'impôt et la déduction forfaitaire s'appliqueront.

Compte tenu de l'importance de ce dispositif, vous trouverez ci-après l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 qui fait l'objet d'un article dans *La Lettre des Constructeurs Immobiliers* du premier trimestre 2009.

Extraits de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008

« [...] »

I. Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions au logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, d'un dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation acquis entre ces mêmes dates et que le contribuable transforme en logement. Elle s'applique également, dans les mêmes conditions, aux logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

L'application de la présente réduction d'impôt est, au titre de l'acquisition ou de la construction d'un logement, exclusive, pour le même logement, de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, avec l'un de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal de l'un de ses associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au quatrième alinéa du présent article ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

II. La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

Le premier alinéa s'applique à compter de la publication du décret mentionné au même alinéa et au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2010.

III. L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par le décret prévu au troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31.

IV. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt est de 25% pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010, et de 20% pour les logements acquis ou construits à compter de l'année 2011.

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 correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné.

Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou 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.

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 sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre d'un local affecté à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logement ou d'un logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et faisant l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs, elle est calculée sur le prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation et elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux.

V. Lorsque le logement reste loué, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa du I du 1° du I de l'article 31, par période de trois ans, le contribuable continue à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article pendant au plus six années supplémentaires. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle est égale à 2% du prix de revient du logement.

VI. Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de parts, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, 199 decies I, 199 undecies A ou 199 terdecies et des dispositions du présent article.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

VII. La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'engagement de location ou de l'engagement de conservation des parts mentionné aux I ou VIII ;

2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au I et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

VIII. La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25% pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010, et de 20% pour les souscriptions réalisées à compter de l'année 2011.

La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. En outre, la société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription 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 sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

L'application de la présente réduction d'impôt est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis.

IX. Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un logement et, d'autre part, de souscriptions de titres, ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

X. A compter de la publication d'un arrêté des ministres chargés du budget et du logement classant les communes par zones géographiques en fonction de l'offre et de la demande de logements, la réduction d'impôt prévue au présent article n'est plus accordée au titre des logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques ne se caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et acquis à compter du lendemain de la date de publication de cet arrêté. [...] »