

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B-12-09

N° 41 DU 14 AVRIL 2009

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT AU TITRE DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS REALISES DANS LE SECTEUR DU TOURISME. CONDITION D'ELIGIBILITE TENANT AU CARACTERE NEUF DU LOGEMENT. DEROGATION TEMPORAIRE ET SOUS CONDITIONS EN CAS DE MISE EN LOCATION DU LOGEMENT AUPRES DE L'EXPLOITANT DE LA RESIDENCE DE TOURISME PREALABLEMENT A SON ACQUISITION PAR LE BENEFICIAIRE DE LA REDUCTION D'IMPOT.

(C.G.I., art. 199 decies E et 199 decies G)

NOR : ECE L 09 20678 J

Bureau C 2

1. L'article 199 decies E du code général des impôts (CGI) prévoit que tout contribuable qui acquiert, entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2012 ¹, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement faisant partie d'une résidence de tourisme classée située dans une zone de revitalisation rurale ² et qui le destine à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

2. Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit préalablement à leur acquisition par le contribuable.

En principe, ne peuvent donc être considérés comme neufs des logements dont la première location a pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

3. Cela étant, afin de tenir compte de la situation actuelle du marché immobilier, il sera admis, à titre exceptionnel, que les logements dont la mise en location auprès de l'exploitant de la résidence de tourisme a pris effet avant la date de leur acquisition ouvrent néanmoins droit, pour l'acquéreur, à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies E précité du CGI.

Cette mesure exceptionnelle, qui vise à permettre la mise en exploitation effective des résidences concernées, s'applique exclusivement aux logements acquis dans un délai maximal de vingt-quatre mois à compter de la mise en exploitation de la résidence de tourisme, sous réserve que l'acquisition intervienne au plus tard le 31 décembre 2010.

¹ L'article 93 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008) proroge la période d'application de ce dispositif, qui devait expirer le 31 décembre 2010, jusqu'au 31 décembre 2012.

² Ou dans des communes, autres que celles situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants, comprises dans les anciens zonages des fonds structurels européens, ou encore dans des communes comprises dans le périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle créée en application de la loi n° 70-610 du 10 juillet 1970.

Elle est sans incidence sur la portée et la durée de l'engagement de location souscrit par l'acquéreur pour le bénéfice de la réduction d'impôt. Ainsi, en toute hypothèse, celui-ci doit s'engager à louer le bien à l'exploitant de la résidence de tourisme pour une durée effective de neuf ans, sans qu'il soit tenu compte de la période de location du bien audit exploitant préalablement à son acquisition par le contribuable.

4. Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, cette mesure s'applique également dans les mêmes conditions pour le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies G du CGI.

BOI lié : 5 B-14-06, 5 B-9-07 et 5 B-17-08

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT