

(Source : Infodoc-experts)

LOCATION MEUBLEE LES NOUVELLES REGLES

Etude Fiscale

www.oec-paris.fr



SOMMAIRE

- Présentation générale
- Note technique
- L'ensemble des textes de référence ainsi que des références documentaires

Ordre des experts-comptables
Région Paris Ile-de-France



Location meublée : les nouvelles règles

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La location en meublé constitue au titre de ces dernières années un outil de gestion patrimoniale particulièrement utilisé par les contribuables qui souhaitent compléter leurs revenus. A cet effet, le contribuable investisseur se voit proposer un produit « clés en main » ou « package », comme produit de placement et outil de défiscalisation.

Sur le plan fiscal, la location en meublé est une activité commerciale qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux et non des revenus fonciers.

Le régime fiscal des personnes qui font de la location en meublé comporte un certain nombre de particularités qui diffèrent selon qu'il s'agit d'une location en meublé professionnelle (LMP) ou d'une location en meublé non professionnelle (LMNP).

Dans le cadre du plafonnement des avantages fiscaux qui permettent aux contribuables de réduire considérablement leur impôt sur le revenu, la loi de finances pour 2009 a réformé le régime de la location meublée professionnelle.

Ce régime est désormais réservé aux personnes inscrites au registre du commerce et des sociétés en tant que loueurs professionnels et tirant de leur activité⁽¹⁾ de location une part significative de leurs revenus, c'est-à-dire que cette activité doit leur procurer plus de 23 000 € de recettes et que celles-ci excèdent les revenus d'activité⁽¹⁾ du foyer. Les personnes satisfaisant à ces conditions continuent, comme auparavant, à bénéficier des avantages attachés au régime de la location meublée professionnelle. Les personnes qui ne respectent pas ces conditions sont des loueurs en meublé non professionnels qui peuvent néanmoins imputer, pendant dix ans, leurs déficits (non professionnels) sur des bénéfices de même nature, c'est-à-dire sur des bénéfices retirés d'une activité de location meublée exercée à titre non professionnel.

Par ailleurs, le régime du micro-BIC applicable à la location meublée est également aménagé avec l'application d'un plafond de 32 000 € et un abattement de 50 %. En effet, relevant jusqu'à présent (comme les autres activités de fourniture de logement) du régime des micro-entreprises applicable aux activités de vente de biens, désormais, les revenus issus de la location meublée sont soumis au régime micro applicable aux autres prestations de service.

Ainsi, celui qui relève aujourd'hui du régime des loueurs en meublé professionnel peut :

- relever du régime micro-entreprises⁽²⁾ avec un abattement forfaitaire pour charges fixé à 50 % (contre 71 % auparavant) si les recettes résultant de la location meublée professionnelle n'excèdent pas 32 000 (contre 80 000 € auparavant) ;

- imputer les déficits réalisés directement sur son revenu global (effaçant ainsi une partie de l'impôt sur le revenu dû sur d'autres revenus) ;
- exonérer totalement ces plus-values de cession si ses recettes annuelles n'excèdent pas 90 000 € (contre 250 000 € auparavant) en application du régime prévu en faveur des petites entreprises réalisant des prestations de services.

Les nouvelles conditions posées limitent le bénéfice de la qualification de loueur professionnel. Tous ceux qui ne répondent pas au statut de loueur professionnel deviennent loueurs non professionnels. En cette qualité, ils peuvent :

- relever du régime micro-entreprises⁽³⁾ avec un abattement forfaitaire pour charges fixé à 50 % (contre 71 % auparavant) si leurs recettes résultant de la location meublée professionnelle n'excèdent pas 32 000 (contre 80 000 € auparavant) ;
- exonérer totalement leurs plus-values de cession si les recettes annuelles n'excèdent pas 90 000 € (contre 250 000 € auparavant) en application du régime prévu en faveur des petites entreprises réalisant des prestations de services ;
- imputer pendant dix ans leurs déficits non professionnels sur des bénéfices de même nature, c'est-à-dire sur des bénéfices retirés d'une location meublée exercée à titre non professionnel.

Cette réforme étant toutefois pénalisante au financement de la construction de logements dont la réalisation présente un intérêt général certain, l'article 90 de la loi de finances pour 2009 met en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui réalisent des investissements immobiliers (résidences de tourisme classée, résidences avec services pour étudiants, résidences pour personnes âgées ...) dans le secteur de la location meublée non professionnelle. Cette réduction d'impôt est égale à 5 % du prix de revient de l'immeuble sachant que son montant ne peut excéder 25 000 € par an.

Notons toutefois que les loueurs non professionnels qui bénéficient de cet avantage doivent réduire leur base d'amortissement de l'immeuble de 15 %.

(1) Il s'agit de la somme des revenus soumis à l'impôt dans les catégories des traitements et salaires (y compris les pensions), des bénéfices industriels et commerciaux (à l'exclusion de ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux, des revenus des gérants et associés de sociétés.

(2) Une option pour le réel est toujours possible permettant notamment l'amortissement du bien.

(3) Une option pour le réel est toujours possible permettant notamment l'amortissement du bien.

Location meublée : les nouvelles règles

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ces nouvelles dispositions s'appliquent :

- en ce qui concerne la location meublée : pour la détermination de l'impôt sur le revenu de 2009 et des années suivantes ;
- en ce qui concerne la réduction d'impôt sur le revenu accordée aux loueurs en meublé non professionnels : à compter du 1er janvier 2009. Des mesures transitoires sont toutefois prévues au profit des programmes de construction en cours.

Location meublée : les nouvelles règles

NOTE TECHNIQUE

Le projet de loi de finances pour 2009, présenté en Conseil des ministres le 26 septembre 2008, a été adopté définitivement le 17 décembre 2008 et a été publié au Journal officiel le 28 décembre.

Parmi les mesures adoptées, la loi institue un plafonnement des avantages fiscaux qui permettent aux contribuables de réduire considérablement leur impôt sur le revenu. Au titre de ce nouveau dispositif, les avantages fiscaux obtenus par le foyer fiscal (quelle que soit sa composition) ne peuvent excéder la somme de 25 000 € et 10% du revenu imposable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La réforme du régime de la location meublée professionnelle s'inscrit dans le prolongement du plafonnement des niches fiscales.

Cette note a pour objet de mettre en évidence les mesures du nouveau dispositif que doivent appréhender les investisseurs tant professionnels que non professionnels.

LE LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

1.1 Une nouvelle définition

Auparavant, les loueurs en meublé professionnels étaient définis comme les personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés, qui louent directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, et qui réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.

Cette définition a aujourd'hui changé afin de réserver le régime aux contribuables pour lesquels la location meublée représente une véritable activité professionnelle.

Au titre des nouvelles dispositions sont considérés comme loueurs en meublé professionnels, les contribuables qui respectent les conditions suivantes :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité excèdent 23 000 €;

et, de surcroît, ces recettes excèdent les revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location en meublé, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du Code général des impôts.

Remarques

- En cas de commencement ou de cessation de l'activité de location, la location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement.

- L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils de 23 000 € ou des revenus d'activité professionnelle du foyer fiscal.

Exemple

Un contribuable célibataire ayant 100 000 € de salaires est considéré comme LMP s'il réalise plus de 100 000 € de recettes de location meublée.

1.2 Un régime transitoire pour les locations ayant commencé avant le 1er janvier 2009

Le nouveau régime de la location meublée s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009 à tous les contribuables qui ont une activité de location en meublé.

Pour les locations ayant commencé avant le 1er janvier 2009 (locations en cours), un régime transitoire est mis en place. Ainsi, pour l'appréciation de la dernière condition précitée (appréciation des revenus d'activité du foyer fiscal), il est prévu que les recettes soient comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.

Ces conditions sont appréciées au niveau du foyer fiscal.

Exemple

Un contribuable exerce une activité de location meublée depuis 2006 et réalise de manière constante 34 000 € de recettes. A compter de 2009, le montant de recettes à comparer à ces revenus d'activité sera le suivant :

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Recettes majorées	129200	115600	102000	88400	74800	61200	47600	34000

* $(34\ 000 \times 5) - (34\ 000 \times 2/5 \times 3)$

1.3 Le régime d'imposition

Les modalités d'application du régime micro-entreprises ont été modifiées. Ainsi, pour le bénéfice du régime micro-entreprises, les limites retenues sont désormais celles des prestataires de services.

Les loueurs en meublé (professionnels ou non) bénéficient du régime micro à la condition que le montant de leur chiffre d'affaires annuel hors taxes n'excède pas 32 000 € (contre 80 000 € auparavant) et le taux d'abattement pour charges est ramené à 50 % contre 71 % auparavant.

Toutefois, si le contribuable entre dans le champ d'application du régime des micro-entreprises, il peut toujours opter pour un régime réel d'imposition des bénéfices industriels et commerciaux.

Location meublée : les nouvelles règles

NOTE TECHNIQUE

1.4 L'imposition des plus-values

Le régime d'exonération des plus-values de cession réalisées par les loueurs en meublé professionnels est modifié. Le régime d'exonération des plus-values des petites entreprises prestataires de services leur est désormais applicable.

Les plus-values de cession des loueurs en meublé professionnels bénéficient désormais d'une exonération totale tant que le montant annuel des recettes générées par cette activité est inférieur à 90 000 € (contre 250 000 € jusqu'à présent).

1.5 L'imputation des déficits

Comme par le passé, les déficits retirés de l'activité de location en meublé exercée à titre professionnel demeurent imputables sur le revenu global sans limitation de montant.

Une solution est toutefois apportée aux difficultés d'imputation des déficits nés avant le début d'activité en cas de ventes en l'état futur d'achèvement.

1.5.1 Les difficultés rencontrées

Les conditions pour bénéficier du régime de la location en meublé s'appliquaient de manière cumulative et en cas de non-respect de l'une d'entre elles, la qualité de loueur en meublé professionnel était refusée.

Lors d'un achat en l'état futur d'achèvement, l'investisseur paye des charges dès la première année sans parallèlement enregistrer de recettes. Selon l'administration, dans la mesure où le contribuable ne percevait aucune recette l'année d'acquisition de son bien, il ne pouvait être considéré comme loueur en meublé professionnel. Elle considérait ainsi que les personnes qui, bien qu'inscrites en qualité de loueur en meublé professionnel au RCS, retirent de cette activité à la fois un montant de recettes annuelles inférieur ou égal à 23 000 € et moins de 50 % de leur revenu global, ne pouvaient pas être considérées comme des loueurs en meublé professionnels.

Encore récemment, deux parlementaires ont demandé au Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie de se prononcer sur la situation des acquéreurs en Vefa.

Il a été demandé que « en cas de début d'activité, les conditions relatives aux recettes et au revenu s'apprécient à compter du début de la location et qu'elles soient présumées remplies rétroactivement, dès l'acquisition des biens procurant ultérieurement les recettes ou les revenus attendus ».

La réponse a été la suivante : « les conditions (du régime LMP) sont cumulatives et doivent être remplies au titre de chaque année. En particulier, le seuil de 23 000 €, qui fait l'objet d'un ajustement prorata temporis l'année de commencement de l'activité, doit être

apprécié dès la première année de l'exploitation. Dès lors, les investisseurs ayant acquis un bien immobilier en état futur d'achèvement ne peuvent se prévaloir de la qualité de loueurs professionnels qu'à compter de l'exercice à la clôture duquel les conditions d'application du régime professionnel sont satisfaites ».

Il en résultait que la déduction des charges engagées au cours de l'année d'acquisition des biens en l'état futur d'achèvement entraînait la constatation d'un déficit BIC non professionnel imputable, au cours de la même année et des six années suivantes, sur des bénéfices de même nature.

Lorsque l'activité de location commençait et procurait des revenus excédant les seuils précités, l'investisseur changeait de statut et devenait loueur en meublé professionnel. Les déficits réalisés avant le début de la location n'étaient plus imputables.

1.5.2 Les solutions issues de la loi de finances pour 2009

S'agissant des charges engagées avant le commencement de l'activité, et afin d'éviter les écueils précités liés à l'acquisition en Vefa, la loi de finances pour 2009 apporte des correctifs.

Désormais, il est prévu que lorsque l'activité est exercée, dès le commencement de la location, à titre professionnel, la part des déficits qui n'a pu être imputée et qui provient des charges engagées en vue de la location directe ou indirecte d'un local d'habitation avant le commencement de cette location, peut être imputée par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du local, tant que l'activité est exercée à titre professionnel.

2. LE LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

2.1 Les nouvelles règles

2.1.1 Le régime d'imposition

Les modalités d'application du régime micro-entreprises aux loueurs en meublé ont été modifiées. Ainsi, pour le bénéfice de ce régime, les limites retenues sont désormais celles des autres prestataires de services et non plus celles des activités de vente et de fourniture de logement.

Désormais, les loueurs en meublé non professionnels bénéficient du régime micro à la condition que le montant de leur chiffre d'affaires annuel hors taxes n'excède pas 32 000 € (contre 80 000 € auparavant). Par ailleurs, le taux d'abattement pour charges est ramené à 50 % (contre 71 % auparavant).

2.1.2 L'imputation des déficits

Jusqu'à présent, les déficits des loueurs en meublé non professionnels étaient soumis à la même limitation que les déficits non professionnels provenant d'activités imposables dans la catégorie des BIC.

Location meublée : les nouvelles règles

NOTE TECHNIQUE

Ils n'étaient imputables que sur les bénéficiaires non professionnels imposables dans la catégorie des BIC réalisés au cours de l'année et des six années suivantes. Ils cessaient d'être reportables au-delà de cette date.

Aujourd'hui, les déficits du foyer fiscal, provenant de l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés lorsque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel, sont exclusivement imputables sur les revenus provenant d'une telle activité au titre des dix années suivantes pendant lesquelles l'activité

2.2 Un nouvel avantage : une réduction d'impôt

La réforme du régime des loueurs en meublé ayant restreint son champ d'application, une réduction d'impôt est accordée aux loueurs en meublé non professionnels qui investissent dans des logements situés dans certains établissements ou résidences.

2.2.1 Qui peut en bénéficier ?

Peuvent bénéficier du nouvel avantage fiscal les personnes physiques qui investissent pour :

- acquérir des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- acquérir des logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.

2.2.2 Quel est le montant de la réduction d'impôt ?

Cette réduction d'impôt est égale à 5 % du prix de revient des logements. Le montant annuel de la réduction ne peut excéder 25 000 €. Pratiquement, cela signifie que le prix de revient du ou des logements retenus pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder, au titre d'une même année, la somme de 500 000 €.

Un décret en Conseil d'État devra intervenir pour préciser la nature des apports retenus pour la détermination du capital social ainsi que les modalités de prise en compte des sommes versées en compte courant.

2.2.3 Quels sont les logements concernés ?

Sont concernés par ces dispositions, les logements que le contribuable s'engage à donner en location en meublé non professionnelle pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

Les logements concernés doivent être inclus dans :

- des établissements de services sociaux et médico-sociaux qui accueillent des personnes âgées ou handicapées ;
- des établissements faisant partie d'une structure affectée à l'ac-

cueil familial salarié ;

- des résidences avec services pour étudiants ;
- des résidences de tourisme classées.

Sont exclus les logements dont le droit de propriété est démembré sauf si le démembrement résulte du décès de l'un des époux ; le conjoint survivant peut demander, pour la période restant à courir, la réduction d'impôt à son profit.

2.2.4 La réduction d'impôt peut-elle être remise en cause ?

L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect de l'engagement de location ou en cas de cession du bien.

2.2.5 Entrée en vigueur

La réduction d'impôt s'applique au titre des acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2009 mais aussi pour les acquisitions :

- de logements neufs dans des résidences de tourisme non classées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2009, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010 ;

de logements achevés depuis au moins quinze ans au 1er janvier 2009 ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et situés dans une résidence de tourisme au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et dans laquelle au moins un logement a été acquis ou réservé dans les conditions prévues à l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation au cours de la même période, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010.

Location meublée : les nouvelles règles

ANNEXES

RÉFÉRENCE LÉGISLATIVE

- Article 90 de la loi de finances pour 2009

RÉFÉRENCES DOCUMENTAIRES

- Feuillet Rapide Francis Lefebvre, FR 66/08 page 42

Article 90 de la loi de finances pour 2009

I. — Après l'article 39 F du code général des impôts, il est inséré un article 39 G ainsi rédigé :

« Art. 39 G.-Pour l'application du 2° du 1 de l'article 39, les amortissements des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies ne sont admis en déduction du résultat imposable du bénéficiaire de cette réduction d'impôt qu'à hauteur de 85 % de leur montant qui a été régulièrement comptabilisé.

« Les 2 et 3 de l'article 39 C ne sont pas applicables à la part des amortissements qui n'a pas été admise en déduction du résultat imposable en application de l'alinéa précédent. »

II. — Au premier alinéa du 1 de l'article 50-0 du même code, après les mots : « fournir le logement, », sont insérés les mots : « à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, autres que ceux mentionnés aux 1° à 3° du III de l'article 1407, ».

III. — L'article 151 septies du même code est ainsi modifié :

1° Au a du 1° du II, après les mots : « fournir le logement », sont insérés les mots : «, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, » ;

2° Le VII est ainsi rédigé :

« VII. — Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

« 1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;

« 2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;

« 3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des

bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

« Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.

« La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location. »

IV. — Le I de l'article 156 du même code est ainsi modifié :

1° Le 1° bis est ainsi modifié :

a) La quatrième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Ces modalités d'imputation ne sont pas applicables aux déficits provenant de l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés. » ;

b) A la première phrase du troisième alinéa, les mots : « ainsi que par les personnes mentionnées à la dernière phrase du premier alinéa » sont supprimés ;

2° Après le 1° bis, il est inséré un 1° ter ainsi rédigé :

« 1° ter Des déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés lorsque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel au sens du VII de l'article 151 septies. Ces déficits s'imputent exclusivement sur les revenus provenant d'une telle activité au cours de celles des dix années suivantes pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel au sens des mêmes dispositions.

« Toutefois, lorsque l'activité est exercée, dès le commencement de la location, à titre professionnel au sens des mêmes dispositions, la part des déficits qui n'a pu être imputée en application du premier alinéa et qui provient des charges engagées en vue de la location directe ou indirecte d'un local d'habitation avant le commencement de cette location, tel que déterminé conformément au sixième alinéa du VII de l'article 151 septies, peut être imputée par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du local, tant que l'activité reste exercée à titre professionnel ; ».

Location meublée : les nouvelles règles

ANNEXES

V. — Après l'article 199 du vicies du même code, il est inséré un article 199 sexvicies ainsi rédigé :

« Art. 199 sexvicies.-I. — Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition, à compter du 1er janvier 2009, d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si les travaux de réhabilitation ou de rénovation permettent, après leur réalisation, de satisfaire à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quindécies B de l'annexe III du présent code, qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans :

« 1° Un établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu par les articles L. 444-1 à L. 444-9 du même code géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;

« 2° Une résidence avec services pour étudiants ;

« 3° Une résidence de tourisme classée ;

« 4° Un établissement mentionné au 2° de l'article L. 6111-2 du code de la santé publique.

« II. — La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements. Son taux est égal à 5 %. Le montant annuel de la réduction d'impôt ne peut excéder 25 000 €.

« Elle est imputée dans les conditions prévues au 5 du I de l'article 197.

« 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.

« Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix de revient des logements majoré des travaux de réhabilitation et elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de la quote-part du prix de revient du logement majoré le cas échéant des travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits indivis sur le logement concerné.

« III. — Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date :

« — d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement ;

« — d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;

« — d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

« En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

« La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

« IV. — Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 undécies A et 199 undécies B et des dispositions du présent article. »

VI. — Les I à IV s'appliquent pour la détermination de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009 et des années suivantes. La réduction d'impôt prévue au V est également applicable, dans les mêmes conditions et limites, au titre de l'acquisition :

— de logements neufs dans des résidences de tourisme non classées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2009, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010 ;

— de logements achevés depuis au moins quinze ans au 1er janvier 2009 ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et situés dans une résidence de tourisme au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et dans laquelle au moins un logement a été acquis

Location meublée : les nouvelles règles

ANNEXES

ou réservé dans les conditions prévues à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation au cours de la même période, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010.