

REF: ed216200703100515021-PROG-03089839 - 10/03/2007

La défiscalisation immobilière en zone rurale

Les promoteurs immobiliers et les concepteurs de produits de défiscalisation sont de plus en plus habiles. Les voilà qui nous invitent à concilier nos loisirs avec une réduction d'impôt par le truchement du dispositif Demessine

La loi, dite Demessine, vise à la revivification des zones rurales en incitant les investisseurs en immobilier locatif à s'y intéresser en échange d'un avantage fiscal. A la base, il s'agit pour l'investisseur d'acquérir un bien immobilier neuf dans une zone de revitalisation rurale (ZRR). Et le législateur n'a pas été avare dans la définition de ces ZRR qu'il a multiplié tant en montagne qu'en campagne... et même sur certains bords de mer

Ce bien acquis doit être loué pendant neuf ans à un exploitant qui, après l'avoir meublé, le propose en résidence de tourisme en échange d'un loyer régulier et constant. Jusque là rien que de très classique

Mais comme le souligne Christine Vassal-Largy, directeur général et responsable du pôle immobilier de Thésaurus, le produit gagne encore en intérêt chez bon nombre d'exploitants qui, pour finir de séduire les investisseurs, leur permettent -en plus- d'occuper leur logement gratuitement deux à quatre semaines par an, à différentes périodes de l'année. Même si ce n'est pas en haute saison cela n'est pas sans intérêt. Ainsi, en plus de bénéficier de 25 000 euros(E) d'économie d'impôt étalés sur 6 ans (25 000 E pour un couple marié, 12 500 E pour un célibataire) et de pouvoir récupérer la TVA, l'investisseur peut occuper son bien comme un vrai propriétaire plusieurs semaines par an. Et, au terme des neuf ans de location obligatoire, il sera libre de le récupérer comme résidence secondaire, de le revendre, ou de continuer à le louer à l'exploitant tout en l'occupant de temps en temps

Thésaurus s'est lancé dans une simulation (forcément avantageuse) pour un couple de cadres ayant deux enfants, dont le revenu annuel est de 62 400 E et l'impôt sur le revenu de 4 500 E

Ce couple investit en ZRR sur un appartement à la montagne pour 200 000 E. Il ne paiera pratiquement pas d'impôt sur le revenu pendant 6 ans (4 166 E d'économie d'impôt par an, soit 25 000 E en 6 ans)

Il récupère au passage la TVA sur le bien acheté et financé TTC, soit 32 775 E qu'il place. Il encaisse par ailleurs son loyer avec une rentabilité de 3,5%. Cerise sur le gâteau: il occupe l'appartement trois semaines par an (qu'il peut même parfois échanger contre un bien équivalent dans un catalogue du gestionnaire)

A terme, et si tout se passe comme prévu, notre couple se sera construit un patrimoine et peut-être même un revenu pour sa retraite.