

Mme M. **** *
* **** *

Objet :
Réponse à votre question
Cette consultation comporte 10
pages, y compris celle-ci.

Le ** ***** 2006

Confidentiel

Attention: ce document vous est personnellement destiné.

Je vous remercie de m'avoir confié la tâche de vous donner une consultation sur une question fiscale vous concernant.

Rappel de votre question :

«j'ai financé la rénovation de ma maison pour la transformer en gîte. Je ne sais si je peux bénéficier d'une réduction d'impôts dans le cadre des zones de revitalisation rurale ou dans celles concernées par les fonds structurels communautaires -objectif 2-

Mes factures ont été étalées sur ****, **** et ****. Elles concernent gros oeuvre intérieur, aménagement intérieur et extérieur. Au total l'investissement est de *** **** euros y compris les frais d'architecte.»

Réponse à votre question:

La commune de ***** (dans le département *****) est effectivement classée dans la liste paraissant à l'annexe au décret n° 96-119 du 14 février 1996 définissant les zones de revitalisation rurale ;

Vous indiquez que vous avez rénové votre maison et que vous l'avez transformée en gîte. Par conséquent, dans les développements qui vont suivre je ne vais examiner que la possibilité pour vous de bénéficier de l'avantage fiscal attaché à la réalisation de travaux et non les avantages fiscaux accordés en cas d'acquisition d'un logement situé dans les zones précitées.

Travaux effectués en 2004

Les dépenses payées en 2004 relèvent de l'article 199 decies EA du code général des impôts (CGI)

Vous pouvez prétendre à la réduction d'impôt :

1. si le logement **fait partie d'une résidence de tourisme classée** et « fait l'objet de travaux de réhabilitation »
2. et s'il a été achevé avant le 1^{er} janvier 1989
3. si le logement a été loué **dans le mois qui a suivi** l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure ou dans le mois qui a suivi la date d'achèvement des travaux.

Les travaux effectués en 2004 sont retenus dans la limite d'un étalement sur 4 ans.

Le montant de la réduction d'impôt qui peut être obtenue varie en fonction de la date d'acquisition et de la date d'achèvement du logement dans lequel les travaux ont été effectués. Les travaux eux-mêmes doivent avoir été achevés en 2004.

1	2	3	4	5	6
Dépenses	Plafond de dépenses	Tau x	Avantage global maximal	Limite de la base annuelle	Réduction d'impôt annuelle maximale

	Personne seule	Couple		p. seule	Couple	p.seule	Couple	p.seule	couple
Travaux <u>achevés en 2004</u> dans un logement acquis et achevé avant le 1 ^{er} janvier 2001	38 120 €	76 240 €	10 %	3 812 €	7 624 €	9 530 €	19 060 €	953 €	1 906
Travaux <u>achevés en 2004</u> dans un logement acquis avant le 01/01/2001 et achevé entre le 01/01/2001 et le 31/12/2003	45 760 €	91 520 €	10%	4 576 €	9 152 €	11 440 €	22 80 €	1 144 €	2 288 €
Travaux <u>achevés en 2004</u> dans un logement acquis avant le 01/01/2001 ; logement achevé entre le 01/01/2001 et le 31/12/2003	50 000 €	100 000 €	20 %	10 000 €	20 000 €	12 500 €	25 000 €	2 500 €	5 000 €
Travaux <u>achevés en 2004</u> dans un logement acquis à compter du 1 ^{er} janvier 2004	50 000 €	100 000 €	20 %	10 000 €	20 000 €	12 500 €	25 000 €	2 500 €	5 000 €

Le fait générateur dans le cas de travaux effectués en 2004 est l'achèvement des travaux. Ceci signifie que vous ne pouvez demander la réduction d'impôt que si les travaux ont été achevés en 2004. L'achèvement des travaux est prouvé par le dépôt en mairie d'une attestation d'achèvement des travaux. La mairie doit vous fournir un récépissé de réception de cette attestation. Ce récépissé fait partie des documents à joindre à votre demande ou à votre déclaration (ainsi qu'une copie du permis de construire).

Quels sont les travaux pouvant être retenus dans la base de calcul de la réduction d'impôt ?

Les travaux à retenir dans la base de calcul de la réduction d'impôt sont les suivants :

Travaux de reconstruction ou d'agrandissement	<ul style="list-style-type: none">• Modification au gros œuvre du bâtiment ;• Aménagements internes équivalant à une reconstruction ;• Travaux augmentant le volume ou la surface des locaux ;	
Travaux de réparation	Remise en l'état de locaux	Les dépenses correspondantes sont des charges déductibles des revenus fonciers, mais pour bénéficier de la réduction d'impôt vous devez renoncer à les déduire de vos revenus fonciers
Travaux de grosses réparations	Réparations des murs porteurs, poutres, couvertures entières et autres réparations excédant le simple entretien du bien immeuble	
Travaux d'amélioration	Ajout d'un ou plusieurs équipements nouveaux ou d'un élément de confort nouveau	Les dépenses correspondantes sont des charges déductibles des revenus fonciers, mais pour bénéficier de la réduction d'impôt vous devez renoncer à les déduire de vos revenus fonciers

Travaux effectués à partir de 2005

Les dépenses payées en 2005 et 2006 relèvent de l'article 199 decies F b.

Elles donnent droit à une réduction d'impôt aux conditions suivantes :

1. le logement a été achevé avant le 1^{er} janvier 1989
2. il est situé dans une ZRR
3. le logement est loué comme logement meublé de tourisme ou situé dans une résidence de tourisme ou un village résidentiel de tourisme
4. le logement doit avoir été classé comme logement meublé de tourisme

Les travaux de reconstruction, d'agrandissement, de grosses réparations ou d'amélioration dans des logements **faisant partie d'une résidence de tourisme classée en ZRR**, ou loué en tant que meublé de tourisme, payés à partir de 2005 peuvent donner droit à une réduction d'impôt autonome : même si vous demandez à bénéficier d'une réduction d'impôt au titre de travaux achevés en 2004 et étalée sur 4 ans.

Il n'y a plus lieu d'appliquer le principe « d'unicité » de la réduction d'impôt applicable jusqu'en 2004 qui rendait impossible de bénéficier d'une réduction d'impôt sur de nouvelles dépenses lorsque l'étalement de la réduction d'impôt née de dépenses antérieures n'était pas achevée.

Les dépenses de travaux payées à partir de 2005 pour un logement loué en meublé peuvent ouvrir droit à une réduction d'impôt sans étalement sur plusieurs années.

1 Dépenses	2 Plafond de dépenses		3 Taux	4 Avantage global maximal		5 Limite de la base annuelle		6 Réduction d'impôt annuelle maximale	
	Personne seule	Couple		p. seule	Couple	p.seule	Couple	p.seule	couple
Travaux payés en 2005 ou 2006 dans un logement achevé avant le 01/01/1989	50 000 €	100 000 €	20 %	10 000 €	20 000 €	50 000 €	100 000 €	10 000 €	20 000 €

Pour les travaux effectués à partir de 2005, le fait générateur du droit à la réduction d'impôt (toutes conditions exigées remplies) est le paiement des travaux. Il n'est plus nécessaire de fournir un récépissé de déclaration d'achèvement des travaux. Par contre l'administration exige d'autres documents. Je vous ai préparé la liste des documents à joindre à votre déclaration en annexe 2.

Si votre logement est situé dans une résidence de tourisme ou un village résidentiel de tourisme inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL) :

Les revenus doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Vous ne pouvez pas bénéficier du régime du « micro foncier » qui comporte un abattement forfaitaire.

Le logement doit être loué dans le mois suivant l'achèvement des travaux et doit rester affecté à la location par l'intermédiaire de l'exploitant de la résidence de tourisme pendant au moins 9 ans.

Durant ces 9 ans, le taux forfaitaire des frais déductibles des revenus fonciers générés par le logement est diminué de 14% à 6% (voir ci-dessous).

Des conditions particulières doivent être respectées si vous occupez vous-même le logement en cours d'année ;

Si votre logement est un meublé de tourisme :

Les meublés de tourisme sont « des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».

Le logement doit être loué meublé à des personnes physiques au minimum douze semaines par an, pas forcément consécutives.

Le logement doit être affecté à la location meublée pendant une durée de neuf ans suivant celle de l'achèvement des travaux (engagement à fournir avec votre déclaration, voir l'annexe 2);

Vous ne pouvez pas bénéficier du régime « micro entreprises » pour les loyers perçus pour ce logement.

Si la subvention vous avez perçue vous a été accordée pour la réalisation des travaux, elle doit être déduite du montant des travaux servant de base au calcul de la réduction d'impôt, sauf si le logement fait partie d'un village résidentiel de tourisme classé inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

Quels sont les travaux pouvant être retenus dans la base de calcul de la réduction d'impôt ?

Les travaux à retenir dans la base de calcul de la réduction d'impôt sont les suivants :

Travaux de reconstruction ou d'agrandissement	<ul style="list-style-type: none">• Modification au gros œuvre du bâtiment ;• Aménagements internes équivalant à une reconstruction ;• Travaux augmentant le volume ou la surface des locaux ;	
Travaux de réparation	Remise en l'état de locaux	Les dépenses correspondantes sont des charges déductibles des revenus fonciers, mais pour bénéficier de la réduction d'impôt vous devez renoncer à les déduire de vos revenus fonciers
Travaux de	Réparations des murs porteurs,	

grosses réparations	poutres, couvertures entières et autres réparations excédant le simple entretien du bien immeuble	
Travaux d'amélioration	Ajout d'un ou plusieurs équipements nouveaux ou d'un élément de confort nouveau	Les dépenses correspondantes sont des charges déductibles des revenus fonciers, mais pour bénéficier de la réduction d'impôt vous devez renoncer à les déduire de vos revenus fonciers

Conséquences de la réduction d'impôt pour investissement dans les logements touristiques

La réduction d'impôt s'impute uniquement sur l'impôt sur le revenu calculé par application du barème progressif, après application éventuelle de la décote et avant imputation, le cas échéant, de l'avoir fiscal, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. (l'article 197-I-5 du CGI)

La réduction d'impôt ne peut pas donner lieu à remboursement lorsqu'elle excède l'impôt dû par le contribuable.

Lorsque les revenus de la location relèvent de la catégorie des revenus fonciers (et non de celle des bénéfices industriels et commerciaux s'il s'agit de la location d'un logement meublé), le taux de la déduction forfaitaire pour frais est diminué.

Type du logement	Régime d'imposition	Conséquences
Logement, faisant partie d'une résidence de tourisme classée	Revenus fonciers (Déclaration 2044 et case BA de la déclaration 2042)	Taux de déduction forfaitaire diminué à 6% au lieu de 14% pendant 9 ans
Meublé de tourisme	Revenus industriels et commerciaux non professionnels (cadre C de la déclaration 2042 C, cases NC et suivantes)	

Le régime de droit commun des revenus fonciers prévoit l'application sur le revenu brut des propriétés urbaines d'une déduction forfaitaire de 14 % qui représente l'amortissement de l'immeuble ainsi que les frais de gestion et les frais d'assurance autres que les primes ayant pour objet de couvrir le risque de loyers impayés.

Le e du 1° du I de l'article 31 du CGI prévoit que le taux de la déduction forfaitaire est ramené de 14 % à 6 % pour les revenus des neuf premières années de location des logements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue par les articles [199 decies E](#), [199 decies F](#) et [199 decies G](#) du même code. Cette période est déterminée de date à date, à compter de celle de prise d'effet du bail initial du logement concerné.

La réduction du taux de la déduction forfaitaire ne concerne pas les autres revenus fonciers que vous pouvez tirer d'autres biens immobiliers non concernés par la réduction d'impôt.

La réduction du taux de la forfaitaire des frais sur les revenus fonciers diminue l'avantage pécuniaire de la réduction d'impôt selon les revenus de la location et votre situation personnelle à l'égard de l'impôt sur le revenu.

Deux exemples permettent de détailler ces conséquences et de vérifier que la réduction d'impôt n'est pas complètement effacée par cette réduction de taux:

		Exemple 1	Exemple 2
A	Recette mensuelle	700 €	1 500 €
B	Recette annuelle (A x 12) (en supposant une occupation complète tout au long de l'année)	8 400 €	18 000 €
C	Frais forfaitaires déductibles au taux normal de 14% (B x 0.14)	1 176 €	2 520 €
D	Frais forfaitaires déductibles au taux réduit de 6% (B x 0.06)	504 €	1 080 €
E	Augmentation de revenu imposable par fait du taux réduit (C-D)	672 €	1 440 €
F	Cumul à la fin de la période de 9 ans (E x 9)	6 048 €	12 960 €
G	Total des revenus imposables annuels hors revenus fonciers procurés par le logement meublé loué (estimés constants sur la période de 9 ans pour simplifier)	30 500 €	66 000 €
H	Taux marginal (barème pour les revenus 2006)	30%	40 %
I	Augmentation d'impôt du fait du taux forfaitaire réduit sur la totalité de la période (E x H) x 9	1 814.4 €	5 184 €
J	Réduction d'impôt obtenue (hypothèse : personne seule, 1 seule réduction)	10 000 €	10 000 €
K	Avantage réel (non actualisé) (J-I)	8 185.6 €	4 816 €

Recommandations:

- Vérifiez et éventuellement déposez une réclamation pour vos dépenses 2004 ;
- Préparez vos documents pour les dépenses 2005 et joignez-les à votre déclaration de revenus 2005 à souscrire en mai 2006;

Références :

Loi n° 98-1267 du 30 décembre 1998 art. 13 I finances rectificative pour 1998 Journal Officiel du 31 décembre 1998 ;
 Loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 art. 9 I c finances pour 2004 Journal Officiel du 31 décembre 2003 ;
 Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 20 I c Journal Officiel du 24 février 2005 ;
 Article 199 decies F du code général des impôts.

En espérant avoir répondu de façon satisfaisante à votre attente, et en restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées,

Guy Pigerre

PS : Je reste à votre disposition pour vous apporter des éclaircissements ou des informations supplémentaires. Toutes vos réactions et appréciations concernant la présente consultation seront vivement appréciées.

Ce document est régi par les règles contractuelles définies dans les conditions générales d'utilisation du site www.impotrevenu.com. Les informations et réponses vous sont fournies à titre indicatif uniquement et n'engagent pas la responsabilité de leur auteur. Les utilisateurs de ces informations et réponses doivent vérifier qu'elles sont valides et adaptées à leur propre situation.

Annexe 1

Article 199 decies F

« 1. Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B **qui réalisent des travaux** de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2010. Cette réduction d'impôt s'applique :

a) Aux dépenses afférentes à un **logement**, faisant partie d'une **résidence de tourisme** classée dans une **zone de revitalisation rurale** ou dans une zone, autre qu'une zone de revitalisation rurale, inscrite sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif n° 2 prévue à l'article 4 du règlement (CE) n° 1260/1999 du Conseil, du 21 juin 1999, portant dispositions générales sur les fonds structurels, à l'exclusion des communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants, qui est destiné à la **location** dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers ;

b) Aux dépenses afférentes à un logement, achevé avant le 1er janvier 1989 et situé dans une zone mentionnée au a, qui est destiné à la location en qualité de **meublé de tourisme au sens de l'arrêté du 28 décembre 1976** ;

c) Aux dépenses afférentes à un logement, achevé avant le 1er janvier 1989 et faisant partie d'un **village résidentiel de tourisme classé** inclus dans le périmètre d'une opération de **réhabilitation** de l'immobilier de loisir définie à l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme, qui est destiné à la location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. [...]

4. Pour les logements mentionnés aux a et c du 1, le propriétaire doit selon le cas s'engager à les louer nus pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme ou du village résidentiel de tourisme classé. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement des travaux. Le paiement d'une partie du loyer par compensation avec le prix des prestations d'hébergement facturées par l'exploitant de la résidence ou du village résidentiel au propriétaire, lorsque le logement est mis à la disposition de ce dernier pour une durée totale n'excédant pas huit semaines par an, ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction à condition que le revenu brut foncier déclaré

par le bailleur correspondre au loyer annuel normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

Pour les logements mentionnés au b du 1, le propriétaire doit **s'engager à les louer meublés à des personnes physiques à raison de douze semaines au minimum par année et pendant les neuf années suivant celle de l'achèvement des travaux.**

En cas de non-respect de l'engagement 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 celle 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.

5. La réduction d'impôt n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Le contribuable qui demande le bénéfice de la réduction d'impôt renonce à la faculté de déduire ces dépenses, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de l'amortissement, pour la détermination des revenus catégoriels. Il ne peut bénéficier des dispositions prévues à l'article 32 ou à l'article 50-0.

NOTA : Loi 2005-1719 2005-12-30 art. 77 II Finances pour 2006 : "Les dispositions prévues au I sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2005".
»

Annexe 2

Documents à joindre à votre déclaration en cas de travaux dans un logement destiné à la location en meublé dans une zone ZRR:

Les documents suivants doivent être joints à la déclaration de vos revenus de l'année au titre de laquelle vous demandez la réduction d'impôt.

- Une note comportant :
- votre nom et votre adresse ;
- l'adresse du logement concerné;
- le type d'investissement concerné ;
- la date de réalisation des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration ;
- le montant des travaux effectivement payé ;
- **l'engagement de louer** meublé à des personnes physiques à raison de douze semaines au minimum par an et pendant les neufs années suivant celle de l'achèvement des travaux ;
- une **note manuscrite** dans laquelle vous renoncez à la faculté de déduire les dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de l'amortissement, pour la détermination des revenus fonciers ainsi qu'au bénéfice du régime « micro foncier » ou « micro entreprises »;
- une copie de la lettre de décision de la mairie attestant du **classement du logement en qualité de meublé de tourisme** ;
- une copie des factures des entreprises ayant réalisé les travaux. Les factures doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant ;
- la **liste des occupants**, la période et la durée d'occupation du logement destiné à la location en qualité de meublé de tourisme.

Annexe 3

Comparaison sommaire 2004/2005

	Travaux achevés en 2004	Factures payées en 2005 (puis 2006)
Fait générateur (déterminant à quelle année d'imposition rattacher les dépenses)	Achèvement des travaux	Paiement des factures
Condition quant au logement	Situé dans une résidence de tourisme classée et dans une ZRR	Location meublée ou logement faisant partie d'une résidence de tourisme, situés en ZRR