



## Investissement locatif : location meublée et zonage

Loi de finances rectificative du 20.4.09 : JO du 22.4.09

### Réduction d'impôt pour les loueurs en meublé non professionnels (art. 15)

Une réduction d'impôt a été créée en faveur des loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent, à compter du 1er janvier 2009, un logement compris dans une résidence pour personnes âgées ou adultes handicapés, une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme classée ou un établissement de soins de longue durée, et le destinent à la location meublée (*loi de finances pour 2009 : art. 90*).

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt était égale à 5 % du prix de revient du logement, et son montant annuel plafonné à 25.000 €.

Constatant les différences entre ce régime d'investissement locatif et le régime « Scellier », qui pouvait désavantager les produits de résidences avec services par rapport aux logements locatifs à usage de résidence principale, l'avantage fiscal est aligné sur celui résultant de la réduction d'impôt « Scellier » :

- la réduction d'impôt est calculée en fonction du prix de revient du logement dans la limite d'un montant de 300.000 € ;
- le taux de la réduction d'impôt est porté à 25 % pour les années 2009 et 2010 (et 20 % pour les années 2011 et 2012).

Par ailleurs, le dispositif est étendu aux résidences de services pour personnes âgées ayant obtenu l'agrément « qualité » (délivré dans les conditions prévues par l'article L. 7232-3 du code du travail).

La disposition s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2009.

### Zonage « Scellier »

Les investissements réalisés en zone C ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt « Scellier » (CGI : art. 199 septuies X).

Afin d'apporter un élément de souplesse, il avait été envisagé une dérogation possible localement après agrément délivré par le préfet, mais cette solution n'a pas été retenue.

En revanche, des précisions ont été apportées lors des débats parlementaires sur la parution du nouvel arrêté de zonage qui sera applicable aux régimes d'amortissement « Robien » et « Borloo » ainsi qu'à la réduction d'impôt « Scellier ».

Celui-ci aura pour conséquences de déclasser des communes initialement en zone B vers la zone C et inversement de reclasser des communes de zone C en zone B.

Toutefois, compte tenu des difficultés actuelles, les communes déclassées ne le seront pas durant le plan de relance.

Ce nouvel arrêté devrait être publié dans le courant du mois d'avril.

**NB: Les DOM sont situés en zone B**

