

# LA LETTRE FISCALE ET PATRIMONIALE

BRAVARD  
AVOCATS

N°10 – Octobre 2016

## Le projet de loi de finances pour 2017 proroge les dispositifs Pinel et Censi-Bouvard et crée une nouvelle réduction d'impôt applicable aux résidences de tourisme

Le projet de loi de finances (PLF) pour 2017, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 septembre 2016, proroge d'un an les dispositifs Pinel et Censi-Bouvard. En outre, il prévoit de restreindre le champ d'application du dispositif Censi-Bouvard au profit de l'apparition d'une nouvelle réduction d'impôt.

### Prorogation du dispositif Pinel

Le PLF prévoit de proroger le dispositif Pinel pour un an (article 199 *novovicies* du CGI). Les investisseurs pourront donc bénéficier de la réduction d'impôt pour l'investissement locatif intermédiaire sur les acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2017.

### Prorogation et modification du dispositif Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard (article 199 *sexvicies* du CGI) est également prorogé, permettant ainsi aux investisseurs de profiter de la réduction d'impôt concernant les investissements effectués jusqu'au 31 décembre 2017.

Cependant, le PLF propose de réduire le champ d'application du dispositif Censi-Bouvard en **écartant l'application de la réduction d'impôt s'agissant des résidences de tourisme classées**.

Cette modification est cependant compensée par l'apparition d'une nouvelle réduction d'impôt pour rénovation des logements situés dans ces résidences de tourisme classées.

### Création d'une nouvelle réduction d'impôt relative aux travaux de réhabilitation portant sur les résidences de tourisme

Le PLF prévoit d'insérer un article 199 *decies* G bis offrant aux contribuables domiciliés en France une **réduction d'impôt sur le revenu (IR)** au titre des dépenses effectivement supportées pour la réalisation des **travaux de réhabilitation** adoptés du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019 en assemblée générale de copropriétaires (AG), **portant sur des logements destinés à la location et faisant partie d'une résidence de tourisme classée**.

Les logements recevant les travaux devront être achevés depuis au moins quinze ans à la date de l'adoption des travaux en AG. En outre, la réduction d'impôt ne s'applique que si les travaux sont achevés dans un délai de deux ans à compter de leur adoption en AG.

L'investisseur devra, par ailleurs, s'engager à louer le bien ayant fait l'objet des travaux à l'exploitant de la résidence de tourisme classée ou à défaut, à des personnes physiques.

Le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut excéder 22.000 € pour un même logement. Le taux de la réduction d'impôt est égal à 20 % du montant des dépenses éligibles, soit une réduction d'impôt de 4.400 € au maximum.

### **Dispositif Censi-Bouvard actuel (applicable jusqu'au 31/12/2016)**

Une réduction d'IR est accordée aux personnes physiques qui **acquièrent** jusqu'au 31/12/16, au sein de **certaines structures**, un logement neuf ou en VEFA ou un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée.

Les structures ouvrant droit à la réduction d'impôt sont, entre autres :

- Les établissements sociaux ou médico-sociaux accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés ;
- Les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ;
- Les résidences avec services pour étudiants, etc.

Le **propriétaire s'engage à louer**, de manière effective et continue, le logement meublé pendant **au moins 9 ans** à l'exploitant de l'établissement / résidence.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements, dans une limite de 300.000 € par an. Le taux de la réduction d'impôt s'élève à **11 %**.

### **Définition d'une résidence de tourisme classée**

Aux termes de l'article D321-1 du code du tourisme, la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

### **Coordonnées**

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15

[www.bravard-avocats.com](http://www.bravard-avocats.com)

Mail : [contact@bravard-avocats.com](mailto:contact@bravard-avocats.com)

10, rue des Archers - 69002 Lyon