

## FISCALITÉ

# Nouvelle réduction d'impôt pour la location en meublé non professionnelle

Le gouvernement n'en est pas à un paradoxe près. La loi de finances pour 2009 a plafonné les niches fiscales tout en créant une nouvelle réduction d'impôt pour les investissements locatifs dans les résidences meublées ! Les promoteurs, gâtés, n'ont pourtant pas trouvé ce nouvel avantage à leur goût. Il est vrai que la réduction d'impôt accordée était plutôt modeste, puisque limitée à 5 % du prix payé et à 25 000 euros.

Or, la nouvelle réduction d'impôt Scellier dans le locatif neuf est autrement plus attrayante (voir page 38). C'est pourquoi, sous la pression insistante des constructeurs de résidences de tourisme, de logements étudiants ou d'établissements pour personnes âgées ne trouvant plus d'acquéreurs, les parlementaires ont cédé.

**Un avantage fiscal de 75 000 euros au maximum.** Désormais, la location en meublé non professionnelle permet d'obtenir les mêmes avantages que la loi Scellier. Le contribuable a droit à la réduction d'impôt de 25 % dans la limite de 300 000 euros. Soit un gain fiscal maximal triplé par rapport à la réduction d'origine.



Pour l'investisseur, les résidences médicalisées sont plus intéressantes.

Et les avantages ne s'arrêtent pas là. L'investisseur, sous certaines conditions d'exploitation, ne paie pas la TVA de 19,6 % sur les prix d'achat et peut imputer ses déficits sur son revenu.

Faut-il pour autant céder aux sirènes des vendeurs ? Très franchement, l'investisseur doit se montrer circonspect. Tout d'abord, il ne pourra pas amortir la partie du prix donnant lieu à réduction d'impôt. Il faut par conséquent se livrer à un calcul subtil pour déterminer si la réduction, en fonction de la

nature de ses revenus, présente ou non un réel intérêt. D'autre part, tout comme pour le dispositif Scellier, certains secteurs géographiques sont saturés de programmes bas de gamme. C'est le cas en moyenne montagne pour les résidences de vacances et en périphérie des grandes villes pour les résidences étudiantes. Seuls les Ehpad, établissements pour personnes âgées, plus encadrés, échappent à cette surconstruction. Alors prudence ! ■

Robin Massonnaud