

<http://www.defiscalisation-lyon.com/>

## Défiscalisation immobilière : la loi Demessine

### Ce qu'il faut savoir

Défiscalisation loi Demessine

Investissement pour logements situés en Z.R.R (zone de revitalisation rurale)

Possibilité d'occuper le bien entre 1 et 3 semaines par an

Obligation de louer le logement nu pendant 9 ans

Défiscalisation permettant de déduire 25% du montant d'achat

Textes de loi :

- Loi de Finance 1999 (CGI art. 199 decies E, 199 decies EA, 199 decies F et 199 decies G)
- Décret 2001-1315 du 28 décembre 2001, BO s B-6-02)



Une défiscalisation en loi Demessine est un investissement en ZRR (zone de revitalisation rurale) avec sous-location à un gestionnaire de tourisme. La défiscalisation loi Demessine permet une réduction d'impôt de 2 083 à 4 167€ par an pendant 6 ans selon la situation familiale de l'acquéreur. Le logement acheté en loi Demessine doit rester en location durant 9 ans. L'investisseur peut récupérer la TVA sur le prix de son logement la première année.

1. [Fonctionnement général de la défiscalisation en loi Demessine](#)
2. [Défiscalisation immobilière loi Demessine : ses avantages](#)
3. [Défiscalisation immobilière loi Demessine : les points à surveiller](#)
4. [Défiscalisation immobilière loi Demessine : quels contribuables](#)
5. [Notre avis sur la défiscalisation immobilière loi Demessine](#)
6. [Le + de Défiscalisation Lyon](#)

### I - Fonctionnement général de la défiscalisation en loi Demessine

La défiscalisation en loi Demessine concerne les particuliers qui investissent dans des logements neufs ou en état futur d'achèvement situés dans des résidences de tourisme implantées dans des Z.R.R (zones de revivification rurale).

Les conditions de défiscalisation avec la loi Demessine : le propriétaire doit prendre l'engagement de conserver et de louer pendant au moins 9 ans le logement nu, à l'exploitant d'une résidence de tourisme.

### ► Précisions concernant le régime de défiscalisation en loi Demessine

La loi Demessine est remplacée depuis le 1er janvier 1999 et jusqu'au 1er décembre 2006 par la loi Z.R.R. On définit une résidence de tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé, c'est-à-dire qui fait l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

Ces résidences de tourisme ne s'adressent donc qu'à une clientèle de passage et sont constituées de chambres ou d'appartements meublés.

### ► Amortissement possible grâce à une défiscalisation en loi Demessine

Le propriétaire peut prétendre à une réduction d'impôts s'élevant à 25 % du montant de son achat, dans la limite d'un plafond de 50.000€ pour une personne seule et de 100.000€ pour un couple marié.

Les frais afférents (frais de notaire, frais d'hypothèque, frais financiers, etc.), selon un échelonnement sur 4 ans, peuvent aussi faire l'objet d'une réduction d'impôts, de même que la T.V.A sur l'acquisition.

Cette réduction d'impôts est étalée sur 6 années au plus.

Exemple 1 : une personne célibataire investit dans un appartement en ZRR à la montagne pour 100 000€. En tant que personne seule, elle pourra bénéficier durant 6 ans d'une réduction d'impôts de 25% du plafond fixé, soit 25% de 50 000€ et donc 12 500€ sur 6 ans, soit 2 083€ par an, cette réduction d'impôts venant se soustraire à l'impôt sur le revenu.

Exemple 2 : un couple marié investit dans un logement ZRR pour 115 000€. Ils pourront bénéficier de la réduction d'impôts à hauteur de 25% de 100 000€ (plafond fixé pour les personnes en couple) soit 25 000€ sur 6 ans, et 4 167€ / an pendant 6 ans.

### ➡ II - Défiscalisation immobilière loi Demessine : ses avantages

L'avantage fiscal en défiscalisation loi Demessine permet à l'acquéreur de déduire de ses revenus 25% du montant de son achat immobilier, y compris les frais afférents (frais de notaire, frais d'hypothèque, frais financiers, etc.) selon un échelonnement sur 4 ans.

L'investisseur immobilier peut grâce à cette défiscalisation récupérer la TVA sur l'acquisition, sous réserve de conservation du bien pendant 20 ans. La récupération de cette TVA ainsi que la réduction d'impôts permettent d'économiser 30% sur le prix d'acquisition TTC.

Le propriétaire, s'il achète pour défiscaliser en loi Demessine, peut, s'il le souhaite, occuper le bien 1 à 3 semaines par an à titre personnel.

La loi Demessine ouvre droit, par ailleurs, à des déductions imputables sur les revenus fonciers : déduction des intérêts d'emprunt, déduction forfaitaire de 6% des revenus fonciers pendant les 9 premières années de location et 14% à partir de la dixième année, déduction des frais de gestion.

En optant pour cette défiscalisation, le propriétaire s'assure d'avoir le loyer payé par une société et non par un particulier, le loyer est versé quelque soit le taux de remplissage de la résidence. Ceci offre une garantie de revenu locatif quelque soit la période de l'année.

Les loyers garantis et les économies réalisées grâce aux semaines d'occupation réservées au propriétaire permettent d'optimiser l'effort d'épargne.

### ➡ III - Défiscalisation immobilière loi Demessine : les points à surveiller

Le dispositif de défiscalisation de la loi Demessine exclut le littoral et les grandes stations de montagne, mais concerne des régions comme les Pyrénées, la Maurienne, la Lozère, le Lot, les Alpes-de-Haute-Provence, la Corse ou encore l'arrière-pays du Languedoc.

Pour bénéficier des avantages de la défiscalisation en loi Demessine, le logement doit faire parti d'une résidence de tourisme classée, située en Zone de Revitalisation Rurale (Z.R.R).

Le propriétaire doit prendre l'engagement de conserver et de louer pendant 9 ans le logement nu à un exploitant de résidence de tourisme.

L'investissement fiscal permet une réduction d'impôt, mais celle-ci est plafonnée.

	Plafond investissement	Taux réduction	de Avantage maximal	fiscal Réduction maximale	d'impôts annuelle
célibataire	50 000 €	25%	12 500 €	2 083 €	
couple marié	100 000 €	25%	25 000 €	4 166 €	

#### **IV - Défisicalisation immobilière loi Demessine : quels contribuables**

Entrent dans le champ d'application de la défiscalisation en loi Demessine toutes les personnes physiques domiciliées ou non en France ou personnes morales à transparence fiscale (SCI, SNC), désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

#### **V - Notre avis sur la défiscalisation immobilière loi Demessine**

La défiscalisation en loi Demessine est un bon outil de défiscalisation pour se créer un patrimoine et s'offrir des vacances avec l'argent de ses impôts. Les loyers garantis sont par ailleurs une assurance de revenus réguliers tout au long de l'année.

#### **Le + de défiscalisation lyon sur la défiscalisation Demessine**

*Depuis l'imposition des revenus de 2004, le dispositif Demessine à été étendu aux logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée et située dans le périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle tel que Cergy-Pontoise, Marne lé Vallée ou Evry.*