



LOI Demessine / ZRR

PRINCIPE	
CHAMP D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none">- Logements neufs et assimilés acquis entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2010 (JO du 24 février 2005)- Ils doivent être situés dans une résidence de tourisme classée en Zone de Revitalisation Rurale- Ils doivent être détenus en pleine propriété
CONTRIBUABLES CONCERNES	<ul style="list-style-type: none">- Personnes physiques ou titulaires de parts de SCI, SCPI soumises à l'impôt sur le revenu- Sociétés non soumises à l'IS
CONDITIONS D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none">- Le logement doit être loué nu pendant au moins 9 ans à un exploitant de Résidence de Tourisme, dans le mois qui suit l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition
CARACTERISTIQUES DE LA DEFISCALISATION	
NATURE	Réduction d'impôt
CALCUL DE L'AMORTISSEMENT	Réduction de 25% du prix de revient du logement (HT si TVA récupérable) dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple
DUREE DE L'AVANTAGE	6 ans au plus, à raison de 1/6ème de l'avantage maximal chaque année
AVANTAGE FISCAL	
<ul style="list-style-type: none">- Récupération de la TVA grevant l'acquisition (immobilier et frais) sous réserve de conserver le bien pendant 20 ans- Déduction des intérêts d'emprunt et autres charges sur les revenus fonciers- Report des déficits fonciers générés par les intérêts d'emprunt pendant 10 ans	
GESTION PATRIMONIALE	
PREVOYANCE	Assurance-décès-invalidité lié au prêt
SECURITE	Le bail commercial vous liant à l'exploitant vous garantit le versement des loyers (au moins 9 ans)
RENTABILITE	Loyers indexés sur l'indice des baux à la construction Sélection de programmes de qualité permettant d'optimiser le rendement financier de l'opération et la revente à terme
RETRAITE	Constitution d'un patrimoine immobilier transmissible Loyers constituent une rente complémentaire défiscalisée dans la majorité des cas
CONFORT	Possibilité pour le propriétaire d'occuper son bien par le biais de budgets-vacances ou droit à occupation Possibilité de financement à 100%, sans apport Placement de la TVA récupérée qui facilite la gestion de la trésorerie pendant la durée de financement