

Location meublée : des précisions attendues

Instruction 29 décembre 2009, BOI 5 B-2-10

Une instruction fiscale vient de préciser les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue en faveur de certains investissements réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dispositif Bouvard).

Rappelons que ce dispositif créé par la loi de finances pour 2009 et modifié par la loi de finances rectificative pour 2009, permet depuis le 1er janvier 2009 et jusqu'à fin 2012, de bénéficier d'une réduction d'impôt pour les investissements locatifs non professionnels réalisés dans des résidences pour étudiants ou pour personnes âgées ou handicapées, et des résidences de tourisme classées en contrepartie d'un engagement de location de 9 ans à un exploitant.

L'instruction apporte plusieurs mesures de tempérament :

- la réduction d'impôt reste acquise au contribuable même s'il acquiert par la suite le statut de loueur en meublé professionnel,

- l'investisseur peut acquérir, au titre d'une même année fiscale, plusieurs logements ouvrant droit à la réduction d'impôt sans excéder toutefois le plafond global annuel de 300.000 €,
- la réduction d'impôt reste établie à 25 % pour l'acquisition de logements en 2010 et passera à 20 % en 2011 et 2012, que les logements répondent, ou non, aux normes BBC (normes énergétiques Bâtiment Basse Consommation),
- l'investissement ne peut être réalisé que par une personne physique en direct.

Aucune contrainte pour les nus-proprétaires d'effectuer les grosses réparations

Cass. 1e civ. 28 octobre 2009 n°07-12.488

En l'absence de dispositions contraires dans l'acte instaurant le démembrement de propriété, l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-proprétaire à effectuer les travaux de grosses réparations comme le prévoit l'article 605 du Code civil.

Cet arrêt confirme une jurisprudence déjà constante sur ce point.

Ce document, réservé aux professionnels, a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Patrimoine Management & Associés

SAS au capital de 49 910 euros, inscrite au RCS de Paris n° 484 304 696, 21 rue de la Banque 75002 Paris.

Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23.

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, Société de Courtage d'Assurances, Transactions sur immeubles et fonds de commerces. Carte professionnelle n° T 11651 délivrée par la Préfecture de Paris. N° Orias : 07 023 148.

N° d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France 2061657042VB.

CIF agréée sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF.