

Loi Demessine (Dispositif ZRR) – par MTD Finance

Législation en vigueur :

Articles 199 decies E à G (4 articles) du CGI
 Décret n°96-119 du 14 février 1996
 Décret n°2005-1435 du 21 novembre 2005
 Article 261 D du CGI
 Article L145-1 du Code du Commerce
 Arrêtés du 30 décembre 2005 et du 6 juin 2006

Principe :

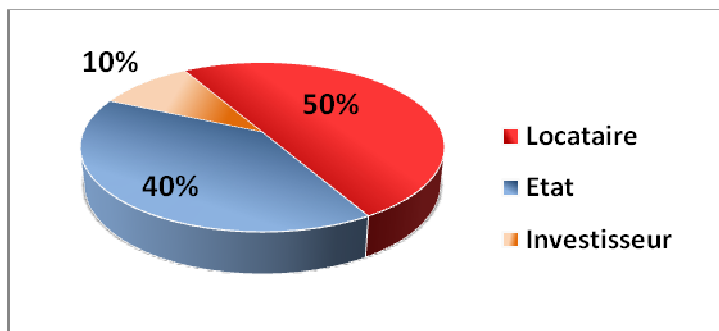
L'Etat accorde une réduction d'impôt au contribuable qui investit dans un bien immobilier neuf à vocation locative situé dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) à potentiel touristique. Il s'agit donc d'une situation de réciprocité : pour les collectivités concernées, un accueil d'investissements utiles et pour les investisseurs, un gain d'impôt sous forme de réduction.

Intérêt de l'Etat :

Dynamisation de Zones Rurales à potentiel touristique, encaissement de la TVA, création d'emplois et de richesses : la réduction d'impôt lui est remboursée 4 fois !

Intérêt de l'investisseur :

Transformation de l'impôt en patrimoine, génération de revenus complémentaires, d'un capital à la revente, protection de la famille, jouissance du bien pendant 8 semaines par an : investissement sécurisé à forte rentabilité, dépendant de sa situation initiale.



Acquisition d'un bien immobilier pour un montant de 10 à 20 % de son prix réel !

**E
S
S
E
N
T
I
E
L**

- Réduction d'impôt de 25 % du montant HT de l'investissement répartie sur 6 ans, dans la limite de 50 000 € (célibataire) ou 100 000 € (couple)
- Récupération de la TVA (si contrat de bail avec un gestionnaire)
- Revenus complémentaires (loyers), sécurisés par une garantie locative (carence, loyers impayés)
- Création d'un capital financier à la revente
- Possibilité d'occupation jusqu'à 8 semaines par an
- Durée minimale de location : 9 ans
- Le bien doit être situé dans une Zone de Revitalisation Rurale

Fonctionnement :

La loi accorde l'économie d'impôt sous la forme d'un amortissement de **25% du montant HT de l'acquisition**, plafonnée à **50 000 €** pour un **célibataire** et **100 000 €** pour un **couple**, étalée sur une durée de **6 ans**, c'est-à-dire **4 166 € de réduction d'impôt** chaque année, pendant 6 ans, pour un couple (ou **2 083 € par an** pour un célibataire).

La loi Demessine permet également de **recupérer la TVA sur le bien**.

Les engagements fixés par la loi :

Location nue pendant une **durée minimale de 9 ans** ; à l'issue de cette période, l'investisseur peut revendre son logement (génération d'un capital), ou continuer à le louer (génération d'une rente).

Pendant la période d'éligibilité, les loyers font l'objet d'un contrat de bail passé avec le gestionnaire, permettant au propriétaire d'occuper son bien pendant 8 semaines, au maximum, par an.