

## **Extension du crédit d'impôt développement durable aux propriétaires-bailleurs (14 janvier 2010)**

Le bénéfice du crédit d'impôt, prévu à l'article 200 quater du code général des impôts, jusque là réservé aux dépenses supportées par les contribuables pour leur habitation principale, a été récemment étendu par une instruction fiscale 5 B-22-09, publiée au bulletin officiel des impôts n° 65 du 30 juin 2009.

Désormais, à compter de l'imposition sur les revenus de l'année 2009, les propriétaires-bailleurs de logements achevés depuis plus de deux ans pourront bénéficier du crédit d'impôt pour les dépenses éligibles payées à compter du 1er janvier 2009.

Le bénéfice de cet avantage fiscal est soumis à un engagement pris par le propriétaire de louer le bien nu, pendant une durée de cinq ans, à usage d'habitation principale, au profit d'un locataire personne physique autre que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal.

Lorsque le logement est déjà occupé, la durée de cet engagement de location de cinq ans est décomptée à partir de la date de réalisation des dépenses. En revanche, dans le cas où le logement n'est pas occupé à la date des travaux, cette durée est décomptée à compter de la mise en location du bien, qui doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la réalisation des dépenses.

Cet engagement de location doit être formulé sur papier libre lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice du crédit d'impôt est demandé (un modèle de déclaration figure en annexe n° 3 de l'instruction susvisée). Etant précisé que si les contribuables qui transmettent leur déclaration de revenus par voie électronique sont dispensés du dépôt de ce document, ils doivent toutefois être en mesure de produire ce-dernier à la demande des services fiscaux.

La location doit être effective et continue pendant toute la période couverte par l'engagement et, en cas de congé, le logement doit aussitôt être remis en location.

Cependant, une vacance d'une durée maximale de douze mois à compter soit de la date de réception du congé du locataire, soit de la date d'expiration du bail, peut être admise, sous réserve que le propriétaire puisse établir qu'il a accompli des diligences concrètes en vue de la relocation effective du bien, à des conditions qui ne soient pas dissuasives.

A défaut, le crédit d'impôt obtenu pour chaque logement concerné fera l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location n'a pas été respecté.

Enfin, il est indiqué dans l'instruction fiscale susvisée que les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ainsi que les taux qui s'y rapportent sont identiques à ceux prévus pour l'habitation principale du contribuable.

Le montant de ces dépenses, qui ne varie pas en fonction de la situation familiale du contribuable, est plafonné à 8 000 € par logement loué ou destiné à être mis en location, en prenant en compte pour chaque logement, l'ensemble des dépenses payées sur la période pluriannuelle 2009-2012.

Étant précisé qu'au titre d'une même année d'imposition, le foyer fiscal ne peut bénéficier du crédit d'impôt que dans la limite des dépenses éligibles relatives à trois logements loués ou destinés à être mis en location.

Enfin, les dépenses ayant ouvert droit au crédit d'impôt ne sont pas admises en déduction pour la détermination du revenu net foncier. En revanche, la part des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, excédant le plafond de 8 000 € ouvrant droit au crédit d'impôt, peut être déduite des revenus fonciers.

*Source FNAIM*