

**Résidences secondaires en gestion locative et loi de finance 2010**

Résidences secondaires en gestion locative : des avantages fiscaux pour encourager les acquéreurs.

Exonération totale de l'IR sur les revenus locatifs et de la TPI si la résidence secondaire est donnée en gestion pour au moins 9 ans. En projet, également, des exonérations pour les sociétés de gestion locative.

Le ministère du tourisme fait le forcing pour passer les propositions dans la prochaine Loi de finances 2010.

L'immobilier locatif à vocation touristique (ILVT) et les résidences immobilières de promotion touristique (RIPT) sont deux leviers sur lesquels le ministère du tourisme entend s'appuyer pour développer la capacité d'accueil du pays.

Pour les RIPT, précisément, un décret a été publié au Bulletin officiel en juin dernier. Mais, force est de reconnaître que le texte ne produit pas encore d'effet pour la simple raison que les investisseurs potentiels hésitent à se lancer dans une activité en l'absence d'incitation fiscales. Et c'est la raison pour laquelle le ministère du tourisme, profitant de la préparation des mesures pour la Loi de finances 2010, tente depuis quelques semaines de défendre une série de mesures fiscales en faveur des RIPT.

Ainsi, il est proposé que les acquéreurs de logements de ce type soient totalement exonérés de la TVA et de l'impôt sur le revenu (IR) sur les revenus locatifs générés par une résidence secondaire au sein d'une RIPT, à condition qu'elle soit confiée à une société de gestion durant au moins 9 ans. De même, il est proposé que l'acquéreur soit exonéré, sous la même condition, de l'impôt sur les profits immobiliers lors de la cession.

Exonération de la TVA à l'importation des biens d'équipement pour les sociétés de gestion.

Par ailleurs, si les habitations secondaires sont soumises au régime de droit commun pour ce qui est de la taxe urbaine, elles peuvent bénéficier d'un abattement de 75% sur la valeur locative quand elles sont situées au sein de RIPT. Le même abattement est accordé pour ce qui est la taxe d'édilité.

Quant aux sociétés de gestion, elles devront bénéficier des mêmes avantages que les hôteliers, c'est-à-dire de l'exonération totale de l'IS durant 5 ans sur la base imposable correspondant au chiffre d'affaires réalisé en devises.

Pour la TVA, les sociétés de gestion, tout comme les hôteliers, seront exonérées à l'importation des biens d'équipement et bénéficieront d'un taux réduit de 10% avec droit à déduction pour les opérations d'hébergement, de restauration et de location d'ensembles touristiques.

Toujours à l'instar des hôtels, elles seront autorisées à exclure de la base imposable à la TVA les taxes perçues à l'occasion des opérations des fournitures de logements. Toutefois, le ministère du tourisme explique que les avantages fiscaux, s'ils sont adoptés, profiteront aux sociétés de gestion et non pas aux sociétés de promotion immobilière qui réalisent les complexes destinés à abriter des RIPT.