

La **loi Demessine** est destinée à dynamiser le **tourisme** dans certains territoires ruraux par un système de **défiscalisation**.

Elle a pour but de soutenir l'activité de zones rurales à potentiels touristiques, en favorisant deux formes de tourisme : zones vertes et **montagne**).

De par les avantages fiscaux exceptionnels proposés par ce dispositif et l'engouement suscité, l'État a fixé une date limite de souscription pour les investisseurs.

Principe

La loi Demessine permet, en devenant propriétaire d'un **bien immobilier** neuf et en le **louant** nu à un professionnel touristique (qui le meuble) pendant une période définie, de bénéficier d'avantages fiscaux importants.

Parmi ces avantages figure une récupération de la **TVA** sur le bien et des réductions d'impôts pouvant aller jusqu'à 25 000 € étalée sur 6 ans (4 166 €/an pour un couple).

Les loyers seront garantis de manière contractuelle par un gestionnaire qui va louer le bien immobilier dans le cadre d'une occupation saisonnière.

Avantages

La réduction d'impôt est égale à 25% du montant de l'acquisition HT pour un bien neuf avec un plafond de 50 000 € pour un célibataire et 100 000 € pour un couple, étalée sur une durée de 6 ans.

S'y ajoutent :

- la possibilité de récupérer la TVA sur le bien (19,6%)
- la possibilité d'occupation du bien durant la location. (jusqu'à 8 semaines par an hors période très rémunératrice pour le gestionnaire)
- les loyers reversés par le gestionnaire

Inconvénients

- La réduction d'impôt n'est définitivement acquise qu'au terme du bail signé avec le gestionnaire (toute revente avant fera l'objet d'une requalification fiscale)
- L'exemption de TVA étalée sur 20 ans
(Toute revente anticipée oblige à reverser le montant de la TVA au prorata temporis à raison 1/20ème ou 5 % du montant par an)
- Une des faiblesse du dispositif repose sur la fiabilité et la qualité du gestionnaire.

Conditions

Le logement doit être situé dans une résidence de tourisme classée, située dans une [zone de revitalisation rurale](#) et être loué nu pour une durée minimale de 9 ans.

Afin de bénéficier de la récupération de TVA:

Il est nécessaire de passer un contrat de bail avec un gestionnaire fournissant un certain nombre d'équipements et de prestations de services aux occupants (mobilier, petit-déjeuner, blanchisserie...).

Le bail appartient à la catégorie du bail commercial et le gestionnaire qui gère la résidence peut en respectant la loi donner congé après 3 ans de gestion, si les bénéfices sont insuffisants par exemple. Cette précision n'est même pas indiquée dans les contrats puisque implicite et de plus, « nul n'est censé ignorer la loi ». Dans ce cas, l'investisseur perd le bénéfice de la déduction et doit rembourser la TVA perçue. Il se trouve donc en situation critique et se voit ainsi quasi obligé d'accepter un nouveau bail souvent moins intéressant financièrement que lui propose le gestionnaire de la résidence.

La seule parade est d'insérer dans le bail initial une clause selon laquelle le gestionnaire renonce explicitement durant 9 ans à l'application de l'article 145 de la loi sur les baux commerciaux.

L'investisseur ne doit pas occuper son logement plus de 8 semaines par an.