

Logement Locatif Intermédiaire : bon plan ou piège à défiscalisation ?



Le logement locatif intermédiaire (LLI) est un dispositif fiscal destiné à encourager l'investissement dans des logements mis en location dans des zones dites "tendues".

Ce dispositif permet aux sociétés de bénéficier :

- d'un taux réduit de TVA à 10 % ;
- d'un crédit d'impôt équivalent au montant de la taxe foncière ;
- ou d'une exonération temporaire de taxe foncière pendant 20 ans, en fonction de l'année d'achèvement du bien.

Pour qui ?

Depuis 2024, le dispositif de logement locatif intermédiaire (LLI) est également accessible aux particuliers. Cependant, l'investissement doit obligatoirement être réalisé via une société (personne morale), quel que soit son régime fiscal (impôt sur le revenu - IR ou impôt sur les sociétés - IS).

Quels logements ?

Les logements éligibles au dispositif de logement locatif intermédiaire (LLI) sont ceux destinés à la location en tant que résidence principale pour le locataire. Ces logements peuvent être acquis en pleine propriété ou en usufruit.

Les logements doivent être situés :

- sur le territoire d'une commune classée en zone tendue (zone A, A bis ou B1), voir simulateur;
- sur le territoire de communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur pour la transition écologique ;
- dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ;
- sur le territoire d'une commune ayant conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Par ailleurs, les logements doivent être situés :

- dans une commune comptant au moins 25 % de logements sociaux (hors quartiers prioritaires de la ville - QPV) ;
- dans un bâtiment comptant au moins 25 % de logements sociaux (cette condition ne s'applique pas aux résidences de services).

Le bien doit être neuf, c'est-à-dire qu'il doit résulter :

- d'une construction en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ;
- d'un réaménagement d'un local à usage non résidentiel en logement, avec des travaux de rénovation complète ;
- de l'acquisition d'un logement suivie de travaux visant à améliorer ses performances énergétiques.

Conditions de location

Le logement doit être proposé à la location pour bénéficier du dispositif de logement locatif intermédiaire (LLI). La location peut être réalisée nue ou meublée.

La location doit être proposée :

- à des locataires personnes physiques dont les ressources sont inférieures à un certain seuil à la date de la conclusion du bail, voir Duflot/Pinel/Denormandie - Plafonds de loyer et de ressources ;
- ET à un prix de loyer qui n'excède pas un certain plafond, qui varie selon le type de location :
 - en cas de location nue : les plafonds de loyers applicables au dispositif Pinel ;
 - en cas de location meublée : les plafonds de loyers du dispositif Pinel, majorés du coût mensuel de la location des meubles, soit :
 - 51,63 € TTC/mois pour un studio ou un T1 bis ;
 - + 15,08 € TTC/mois pour chaque pièce supplémentaire.

Quels avantages fiscaux ?

TVA à taux réduit

L'investissement dans un LLI permet de bénéficier, lors de l'acquisition, d'un taux réduit de TVA à 10 % (au lieu du taux standard de 20 %).

Crédit d'impôt égale à la taxe foncière

L'investissement dans un logement, dont la construction achevée à compter du 1er janvier 2023, permet de bénéficier d'une créance sur l'impôt sur les sociétés (IS) d'un montant égal à celui de la taxe foncière.

Pour les sociétés soumises à l'IS, cette créance est à imputer sur le montant de l'IS dû par la société au titre de l'exercice au cours duquel a eu lieu la mise en recouvrement de la taxe foncière. L'imputation est réalisée au moment du paiement du solde de l'IS.

Pour les sociétés exonérées d'IS ou qui n'en sont pas redevables (par exemple les sociétés semi-transparentes à l'IR), la créance leur est immédiatement remboursable.

Remise en cause des avantages fiscaux

L'obtention du taux réduit à 10 % est remise en cause si le propriétaire cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions du dispositif LLI :

- au cours des 10 premières années suivant le fait générateur : toute cessation de location entraîne la remise en cause du taux réduit ;
- de la 11^e à la 16^e : le taux réduit est remis en cause sauf en cas de cession du logement ou en cas de cession de 50 % maximum des logements ayant bénéficié du taux réduit ;
- de la 17^e à 20^e année : le taux réduit est remis en cause sauf en cas de cession des logements.

Il y a alors lieu de rembourser à l'administration fiscale le complément de TVA correspondant à l'écart entre le taux réduit (10 %) et le taux normal (20 %).

Dans les mêmes conditions, l'exonération temporaire de taxe foncière ou la créance sur l'IS est également remise en cause. L'exonération est supprimée dès le 1^{er} janvier de l'année du fait générateur remettant en cause l'exonération. L'exonération obtenue les années antérieures n'est pas remise en cause.

Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00