

Dernière mise à jour le 22 décembre 2017

# La réduction d'impôt pour réhabilitation d'une résidence de tourisme

Les propriétaires de logements situés dans une résidence de tourisme peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils effectuent certains travaux d'ici fin 2019.

## Sommaire

- Les conditions à remplir
- Les travaux à réaliser
- Le montant de la réduction d'impôt
- La preuve des travaux

Afin de favoriser la réhabilitation des résidences de tourisme vieillissantes, les pouvoirs publics accordent une réduction d'impôt aux contribuables qui font réaliser certains travaux dans les logements ou dans les parties communes de ces résidences.

## Les conditions à remplir

Les travaux doivent être réalisés dans un logement achevé depuis au moins 15 ans et situé dans une résidence de tourisme classée. Le logement peut également être situé dans une copropriété comprenant une telle résidence, s'il est classé comme meublé de tourisme.

Le logement doit être affecté à la location pendant au moins cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux :

- s'il fait partie d'une résidence de tourisme classée, le propriétaire doit s'engager à le louer (nu ou meublé) à l'exploitant de la résidence de tourisme.
- s'il est situé dans une copropriété comprenant une telle résidence, le propriétaire doit s'engager à le louer meublé au moins douze semaines par an.

**Bon à savoir :** Les dépenses doivent être réalisées directement par le contribuable. L'avantage fiscal ne s'applique pas aux logements appartenant à une société de personnes (une SCI, par exemple), ni à ceux dont le droit de propriété est démembré entre un usufruitier et un nu-propriétaire. En revanche, il s'applique aux logements détenus par plusieurs personnes dans le cadre d'une indivision. Il peut aussi bénéficier aux loueurs en meublé professionnels.

## Les travaux à réaliser

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont les travaux d'amélioration des performances environnementales du logement : acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ou de volets isolants, de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, ou d'équipements de chauffage.

Deux autres types de travaux réalisés dans les parties communes de la résidence ou de la copropriété sont éligibles : les travaux visant à faciliter l'accueil de personnes handicapées et les travaux de ravalement.

**A noter** : Les équipements et matériaux liés aux travaux d'amélioration des performances énergétiques doivent respecter les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales prévus pour le [crédit d'impôt pour la transition énergétique](#).

## Le montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est égale à 20 % du montant des travaux payé par le propriétaire, retenu dans la limite de 22 000 € par logement pour l'ensemble de la période 2017-2019. Soit une réduction d'impôt maximale de 4 400 € par logement. Lorsque le bien est détenu à plusieurs, chaque indivisaire bénéficie de la réduction à hauteur de sa quote-part dans l'indivision.

La réduction d'impôt joue l'année du paiement par le syndic de copropriété de la facture de l'entreprise ayant effectué les travaux, et non celle du paiement des provisions correspondantes au syndic. Les dépenses ayant ouvert droit à la réduction d'impôt ne sont pas déductibles des loyers encaissés par le propriétaire, pour le calcul de ses impôts. Seules celles qui excèdent le plafond de 22 000 € peuvent être déduites des loyers.

**Attention** : La réduction d'impôt obtenue sera remise en cause en cas de non-respect de l'engagement de location, de cession ou de démembrement du droit de propriété du logement. Par exception, aucune reprise ne sera effectuée si le non-respect des engagements est liée à l'invalidité, au licenciement ou au décès du contribuable ou de son conjoint.

## La preuve des travaux

En cas de demande de l'administration fiscale, le contribuable qui demande à bénéficier de cette réduction d'impôt doit présenter une attestation du syndic détaillant le lieu de réalisation des travaux, leurs nature, montant et caractéristiques, le nom et l'adresse de l'entreprise les ayant effectués, leurs dates d'achèvement et de paiement définitif, ainsi que la quote-part des travaux lui revenant et les dates de paiement des appels de fonds correspondants.

Le contribuable doit aussi déclarer le montant des travaux ouvrant droit à la réduction d'impôt dans une déclaration de revenus complémentaire n° 2042 C, afin que l'administration en tienne compte. Le formulaire est accessible en ligne pour ceux qui déclarent leurs revenus par internet. Les autres doivent remplir une déclaration n° 2042 C au format papier et la joindre à leur déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.