VALANTE

FICHE DISPOSITIF · NEUF

DISPOSITIF

LLI

Logement locatif intermédiaire

Investir dans le neuf avec des loyers encadrés.



Définition

Le **Logement locatif intermédiaire (LLI)** favorise l'offre de logements à loyers plafonnés pour les ménages aux revenus intermédiaires. L'investisseur acquiert un logement éligible via une **personne morale**, par exemple une SCI, et le loue comme résidence principale.
Cette fiche présente le cas d'une acquisition neuve en métropole destinée à la location nue.

Une TVA à 10 % au lieu de 20 %

Le taux réduit diminue le prix TTC d'une opération éligible, à prix hors taxes identique. Il représente **8,33 % d'économie sur le prix TTC au taux normal**.

Exemple sur un prix de 200 000 € HT :
• Acquisition à TVA 20 % : **240 000 € TTC**.
• Acquisition LLI à TVA 10 % : **220 000 € TTC**.
Soit 20 000 € d'écart à l'acquisition.

Cette économie peut réduire le capital à financer. Il convient de comparer le prix proposé au marché local ; le taux réduit ne garantit pas une décote commerciale équivalente.

Un avantage lié à la taxe foncière

Les personnes morales et logements éligibles peuvent bénéficier d'une **créance d'impôt égale à la taxe foncière sur les propriétés bâties admise**, hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La durée peut atteindre **vingt ans**, réduite des années d'exonération totale prises en compte. La taxe reste due : l'avantage passe par la créance et ses formalités.

Illustration : à 1 000 € de taxe éligible par an, constants pendant vingt années effectivement couvertes, l'avantage cumulé serait de **20 000 €**. Hypothèse illustrative, à ajuster à l'avis de taxe et à la durée réelle.

Les atouts pour votre projet

• Acquérir un bien neuf avec une TVA réduite.
• Alléger le coût de détention grâce à la créance liée à la taxe foncière, sous conditions.
• Répondre à une demande de logements à loyers intermédiaires.
• Préparer des revenus locatifs à long terme.
• Organiser la détention et la transmission via les parts de la société.

La rentabilité dépend du prix, du loyer plafonné, des charges, du financement et de la fiscalité de la structure.

Fonctionnement & conditions

Acquisition : par une personne morale ; vérifier le programme, sa localisation et les conditions de mixité sociale ou leurs exceptions.
Les zones **A bis, A et B1** sont notamment concernées ; d'autres territoires peuvent être éligibles dans les cas prévus par les textes.

Location : résidence principale, loyers encadrés et plafonds de ressources du locataire selon la zone et la composition du foyer, à vérifier à la signature du bail.

Horizon de détention : prévoir un projet de long terme. Les règles de remise en cause de la TVA peuvent s'étendre sur **vingt ans**. La cession peut bénéficier d'exceptions à partir de la onzième année, limitées à 50 % des logements de l'opération, puis à partir de la seizième année. Une sortie doit être analysée au cas par cas.

SCI : choisir entre IR et IS

À l'IR : les associés sont imposés sur leur quote-part de résultat foncier. Un déficit foncier peut s'imputer selon les règles ordinaires, avec une limite de 10 700 € sur le revenu global pour la part hors intérêts.

À l'IS : des charges et amortissements admis peuvent réduire le résultat imposable. Les loyers ne sont **pas automatiquement exonérés**. La revente et les distributions aux associés ont leur fiscalité propre.
Le choix doit intégrer comptabilité, frais de société et stratégie de sortie.

Loyers : le plafond dépend de la zone, de la surface utile et du coefficient applicable ; vérifier aussi les éventuelles modulations locales. L'indexation sur l'IRL reste soumise au bail et aux règles en vigueur.

VALANTE vous accompagne : sélection du programme, comparaison du prix, choix de la structure et simulation des revenus, des avantages fiscaux et de la revente.

Perspective d'immeuble neuf non contractuelle.