

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)

Pour inciter les investisseurs institutionnels et autres personnes morales [1] à acquérir des **logements intermédiaires**, des avantages fiscaux ont été mis en place : **taux de TVA réduit à 10%** et **créance d'IS**. Pour en bénéficier, plusieurs conditions doivent être réunies tant par le vendeur que par l'acquéreur [2].

Conditions d'éligibilité

Conditions sur lesquelles s'engage le vendeur

▪ Nature de l'opération

Les logements résultent **soit** d'une construction nouvelle **soit** d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation par des travaux de rénovation à neuf (au sens TVA) **soit** d'une acquisition/amélioration avec prêt réglementé **ET** conduisant à une amélioration de la performance énergétique (cf. arrêté du 5 juillet 2024).

▪ Localisation du logement

Les logements doivent être situés **dans certaines zones** à la date du dépôt de la demande de permis de construire [3] (zones A bis, A et B1, territoires de réindustrialisation, PPA, ORT, GOU avec transformation ZAE, OPAH ou ORCOD).

▪ Mixité sociale

Les logements doivent répondre à une condition de **mixité sociale alternative** (sauf pour les résidences-services [4]) :

- **soit** les logements sont intégrés dans un ensemble immobilier comprenant + 25% de logements locatifs sociaux [5]
- **soit** les terrains des logements à construire sont situés dans une commune comportant + 25% de logements locatifs sociaux [6] ou en quartier prioritaire de la ville (QPV) lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Enfin, le vendeur s'engage à transmettre sans délai à l'acquéreur tous les documents et informations lui permettant de respecter son **obligation déclarative** auprès de l'administration (voir ci-dessous).



Conditions sur lesquelles s'engage l'acquéreur

▪ Acquéreur éligible

Le destinataire de la livraison ou, en cas de démembrement, l'usufruitier, est une personne morale.

- Le logement doit être destiné à la **résidence principale** du locataire et loué en **exonération de TVA**.
- Les locataires sont des **personnes physiques** dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les **plafonds de ressources du dispositif Pinel**.
- Le **loyer mensuel** n'excède pas **certaines plafonds** distincts selon qu'il s'agit d'une location nue [7] ou meublée [8], d'une résidence-services [9].
- Le propriétaire doit s'engager à **louer le bien** dans les conditions ci-dessus **pendant 20 ans** dès la livraison.



Le non respect de ces conditions donne lieu au versement d'un complément de TVA

Toutefois **le complément de TVA n'est pas dû** si la cessation du respect des conditions résulte, à compter de la 11ème année, de la cession du logement.

À compter de la 16e année suivant la livraison, les cessions ne peuvent porter sur plus de 50% des logements.

Obligation de déclaration



L'acquéreur a l'obligation d'informer périodiquement l'administration [10]. Son non-respect est sanctionné par des amendes dont le montant varie selon les cas [11].

Les informations à transmettre sont listées par catégories. [12] Elles sont relatives :

- à l'identité du maître d'ouvrage, de l'acquéreur des logements
- à la localisation, la nature et les caractéristiques générales de l'opération
- aux permis de construire des bâtiments comportant des LLI et des logements sociaux et à leur rattachement à un ensemble immobilier
- à l'acquisition des LLI, en cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- au suivi de l'opération jusqu'à sa livraison
- aux opérations de logements locatifs sociaux
- à la vente des LLI.

L'inventaire exact des données requises dans chaque grand type d'informations sera précisé par un arrêté à paraître.

Une **téléprocédure spécifique** sera également mise en place. La transmission prendra alors la forme d'une déclaration initiale, suivi de déclarations d'actualisation.

En attendant, la transmission des informations se matérialise par une déclaration unique et simplifiée [13] à remplir dans le respect des échéances mentionnées à l'article D.302-33 du CCH (cf. tableau ci-dessous) et postérieurement à la signature du contrat de promesse de vente du terrain ou d'un immeuble, en cas de maîtrise d'ouvrage directe, ou de la signature du contrat de réservation, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, pour les opérations initiées postérieurement au 31 mai 2021 :

| | |
|--|---|
| Date de la signature du contrat de promesse de vente du terrain ou de l'immeuble ou, à défaut, du dépôt du permis de construire, en cas de maîtrise d'ouvrage directe, ou du contrat préliminaire de réservation ou de l'acte de vente, en cas de vente en l'état futur d'achèvement | Échéance pour la déclaration des informations |
| Du 1er janvier au 31 mai de l'année n | 30 juin de l'année n |
| Du 1er juin au 30 septembre de l'année n | 31 octobre de l'année n |
| Du 1er octobre au 31 décembre de l'année n | 31 janvier de l'année n + 1 |

Avantages

- Un **taux réduit de TVA à 10%**
- Une **créance d'impôt sur les sociétés (IS) [14]**

En bénéficiant également les personnes morales exonérées d'IS en application d'une disposition légale. Elle est égale au montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont la personne morale est redevable au titre du logement locatif intermédiaire donné en location.

D'une durée de 20 ans, elle est toutefois réduite à due concurrence du nombre d'années d'exonération totale de la TFPB dont peuvent bénéficier les logements (comme celle applicable aux constructions neuves).

En « contrepartie », le paiement de la TFPB ne sera pas admis dans les charges déductibles pour la détermination du bénéfice imposable des personnes morales concernées.

[1] Toute personne morale, y compris les SCPI et les SCI, peut acquérir des LLI, dès lors que les autres conditions à respecter sont satisfaites. En revanche, une personne physique ne peut pas bénéficier directement de ce régime, sauf à investir/acquérir des parts ou actions d'une structure éligible.

[2] Elles figurent aux articles [279-0 bis A](#) et [284 II bis](#) du code général des impôts (CGI).

[3] Sauf mesure transitoire : le respect de cette condition est apprécié au 31.12.2024 pour les logements pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 03.10.2023 avec une ouverture de chantier avant le 31.12.2024 (Article 71 de la loi de finances pour 2024).

[4] La résidence-services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

[5] Au sens du 1° du I de l'article 278 sexies du CGI, c'est-à-dire PLS, PLAI, PLUS à l'exclusion de l'accession sociale (BRS, PSLA).

[6] Au sens cette fois-ci de l'article L.302-5 du CCH. Cette exigence de +25% de logements locatifs sociaux est déconnectée du taux « SRU » applicable à la commune. Ainsi, dans le cas d'une commune dont le taux « SRU » est de 20%, ou qui n'est pas concernée par SRU, le bénéfice du taux réduit de TVA reste subordonné à l'exigence que la commune comporte plus de 25% de logements locatifs sociaux.

[7] Pour une location nue, les plafonds de loyers à respecter sont ceux prévus pour le dispositif Pinel.

[8] Décret n°2024-776 du 8 juillet 2024.

[9] Décret n°2024-1144 du 4 décembre 2024.

[10] Article L.302-16-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

[11] Article L.302-16-2 du CCH

[12] Articles D 302-32 et suiv. du CCH issus du décret n°2021-1157 du 06.09.2021.

[13]<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/declaration-des-operations-de-logements-locatifs-intermediaires>.

[14] Le cas échéant, ouvrent également droit à la créance d'IS, certaines taxes additionnelles listées à l'article 220 Z septies du CGI (taxe GEMAPI, taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région d'Île-de-France, etc.)