



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Revenus fonciers

Question écrite n° 40817

Texte de la question

M. Gerard Voisin attire l'attention de M. le ministre delegue au budget sur la loi no 96-314 du 12 avril 1996, portant diverses dispositions d'ordre economique et financier. Cette loi a introduit a l'article 31 du code general des impots un nouveau regime de deduction beneficiant aux contribuables realisant un investissement dans l'immobilier locatif. Il constate, en effet, que cette mesure est susceptible d'avoir des effets tres positifs sur le secteur de la construction, et elle a ete, a ce titre, saluee par les acteurs economiques. Il apparait toutefois qu'une interpretation trop stricte des dispositions de l'article 31 du code general des impots pourrait conduire a exclure du regime mis en place des investissements realises dans des immeubles dont l'affectation principale est bien le logement, mais qui, en raison des publics heberges, ne sont pas soumis au regime des baux d'habitation. Tel est, en particulier, le cas des maisons de retraite, qui accueillent pour des sejours de longue duree des personnes agees de plus en plus dependantes, et au sein desquelles les relations entre la personne accueillie et l'etablissement ne sont pas regies par un simple bail, mais par un contrat de sejour, en application des dispositions de la loi no 90-600 du 6 juillet 1990. Outre le fait qu'il represente une activite non negligeable en termes de construction, le secteur des maisons de retraite est generateur d'emplois durables et repond a des besoins qui restent importants en matiere d'hebergement des personnes agees en perte d'autonomie. Il est, en outre, soumis a un regime d'autorisation prealable fixe par la loi du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et medico-sociales, permettant une maitrise de son developpement. Compte tenu de l'ensemble de ces elements, il lui demande de bien vouloir preciser s'il sera tenu compte des particularites de cette forme de logement dans les textes d'application de la loi du 12 avril 1996 actuellement en cours de preparation, et notamment si pourront beneficier de ce regime les personnes physiques acquerant seules, ou regroupees au sein d'une societe non soumise a l'impot sur les societes, des locaux a usage de maison de retraite, et donnant a bail ces locaux a une societe exploitant l'etablissement sous le regime de la loi no 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et medico-sociales.

Texte de la réponse

L'article 29 de la loi du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre economique et financier permet aux bailleurs de deduire de leurs revenus fonciers l'amortissement des immeubles a usage d'habitation neufs ou assimiles acquis entre le 1er janvier 1996 et le 31 decembre 1998. L'option pour ce dispositif comporte l'engagement du proprietaire de louer le logement nu pendant une duree de neuf ans. Pour l'application de ce dispositif, le locataire peut etre aussi bien une personne physique qu'une personne morale et notamment une societe d'exploitation qui sous-louerait le logement a une personne physique, et le logement donne en location peut etre affecte a la residence principale ou a la residence secondaire de son occupant. Il importe cependant que la location soit effective et continue pendant la periode d'engagement, que les produits de cette location soient imposables dans la categorie des revenus fonciers et que le bien ait la nature de logement, au sens des articles R. 111-1 a R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation, c'est-a-dire qu'il satisfasse aux conditions de volume, de surface, de confort et de securite definies par ces dispositions. Sous reserve du respect de ces conditions, l'acquisition en copropriete d'un logement nu situe dans une maison de retraite ne fait

pas en soi obstacle au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement. La base de la déduction est alors constituée par le prix d'acquisition de chaque lot, y compris la fraction correspondant à la quote-part des parties communes qui s'y rapporte dans la mesure où celles-ci constituent des dépendances immédiates et nécessaires du logement.

Données clés

Auteur : [M. Voisin Gérard](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40817

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juillet 1996, page 3602

Réponse publiée le : 17 mars 1997, page 1347