



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Revenus fonciers

Question écrite n° 41210

### Texte de la question

Mme Françoise Charpentier souhaite appeler l'attention de M. le ministre délégué au budget sur le nouveau régime de déduction bénéficiant aux contribuables réalisant un investissement dans l'immobilier locatif. Elle remarque qu'en dépit des effets très positifs de cette mesure sur le secteur de la construction, une interprétation trop stricte des dispositions de l'article 31 du CGI pourrait conduire à exclure du régime mis en place des investissements réalisés dans les immeubles dont l'affectation principale est bien le logement, mais qui en raison des publics hébergés ne sont pas soumis au régime des baux d'habitation. Tel est en particulier le cas des maisons de retraite, qui accueillent pour des séjours de longue durée des personnes âgées de plus en plus dépendantes, et au sein desquelles les relations entre la personne accueillie et l'établissement ne sont pas régies par un simple bail, mais par un contrat de séjour, en application des dispositions de la loi n° 90-600 du 6 juillet 1990. Outre le fait qu'il représente une activité non négligeable en termes de construction, le secteur des maisons de retraite est générateur d'emplois durables et répond à des besoins qui restent importants en matière d'hébergements des personnes âgées en perte d'autonomie. Il est en outre soumis à un régime d'autorisation préalable fixé par la loi du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales, permettant une maîtrise de son développement. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, elle lui demande de bien vouloir préciser s'il sera tenu compte des particularités de cette forme de logement dans les textes d'application de la loi du 12 avril 1996 actuellement en cours de préparation, et notamment si pourront bénéficier de ce régime les personnes physiques acquérant seules, ou regroupées au sein d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, des locaux à usage de maison de retraite, et donnant à bail ces locaux à une société exploitant l'établissement sous le régime de la loi 75.535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales.

### Texte de la réponse

L'article 29 de la loi du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier permet aux bailleurs de déduire de leurs revenus fonciers l'amortissement des immeubles à usage d'habitation neufs ou assimilés acquis entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998. L'option pour ce dispositif comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans. Pour l'application de ce dispositif, le locataire peut être aussi bien une personne physique qu'une personne morale et notamment une société d'exploitation qui sous-louerait le logement à une personne physique, et le logement donné en location peut être affecté à la résidence principale ou à la résidence secondaire de son occupant. Il importe cependant que la location soit effective et continue pendant la période d'engagement, que les produits de cette location soient imposables dans la catégorie des revenus fonciers et que le bien ait la nature de logement, au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire qu'il satisfasse aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions. Sous réserve du respect de ces conditions, l'acquisition en copropriété d'un logement nu situé 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 ou celles-ci constituent des dependances immediates et necessaires du logement.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Charpentier Françoise](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 41210

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé :** budget

**Ministère attributaire :** budget

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 15 juillet 1996, page 3753

**Réponse publiée le :** 17 mars 1997, page 1347