ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Reductions d'impot

Question écrite n° 44424

Texte de la question

M. Olivier Dassault attire l'attention de M. le ministre delegue au budget sur les difficultes du marche de l'immobilier ancien. Ce secteur est en effet crucial pour la bonne sante economique de la France et pour la vie quotidienne des Francais : le patrimoine ancien beneficie generalement d'une bonne situation geographique (centre-ville) et sa renovation ameliore le cadre de vie. Des lors, il lui demande si l'acquisition d'un bien immobilier ancien destine a la location ne pourrait pas beneficier de l'application de l'amortissement autorise depuis peu pour les immeubles neufs. Une telle mesure permettrait de favoriser l'investissement et aurait des incidences sur les activites du batiment, des agents immobiliers, des architectes... Il lui demande de bien vouloir lui preciser ce qu'il envisage de faire en ce domaine.

Texte de la réponse

L'article 29 de la loi du 12 avril 1996 a institue un dispositif qui permet aux proprietaires de logements neufs donnes en location de deduire de leurs revenus fonciers, au titre de l'amortissement, 10 % du prix de revient de l'immeuble pour chacune des quatre premieres annees de location. L'existence d'un taux aussi eleve ne se concoit que pour des logements neufs. La necessite de fixer des taux d'amortissement moins eleves pour les logements anciens amoindrirait l'effet incitatif du dispositif et le compliquerait singulierement. Cela etant, le regime actuel des revenus fonciers demeure bien adapte a la situation des proprietaires de logements anciens, particulierement lorsqu'ils realisent des travaux ; d'une part, la prise en compte de l'amortissement par la deduction forfaitaire appliquee sur le montant des loyers percus, dont le taux vient d'etre reporte a 14 % a compter de l'imposition des revenus de 1997, n'est pas penalisante s'agissant d'immeubles locatifs anciens qui peuvent etre regardes comme deja amortis partiellement ou en totalite. De plus, la deduction forfaitaire etant calculee sur le montant des loyers, elle s'applique sans limitation dans le temps et est revalorisee au fur et a mesure de l'augmentation de ceux-ci. D'autre part, les logements anciens necessitent souvent de couteux travaux de mise en conformite aux conditions modernes de vie, telle l'installation d'un chauffage central, d'un equipement sanitaire elementaire ou encore d'un ascenseur. Or, ces depenses d'amelioration sont deductibles des revenus fonciers dans leur totalite au titre de l'annee de leur paiement, ce qui ne serait pas le cas avec le nouveau regime de l'amortissement. Elles peuvent en outre participer a la constitution d'un deficit fiscal imputable sur le revenu global dans la limite de 70 000 francs et, pour le surplus, sur les revenus fonciers des annees suivantes, dans un delai qui a ete porte de cinq a dix ans par l'article 31 de la loi du 12 avril 1996 precitee. Aussi la mesure proposee ferait-elle perdre le benefice de cette deductibilite immediate qui incite a la realisation de travaux et qui a des incidences certaines sur notre economie. Ce dispositif propre a l'immobilier ancien locatif est complete, dans la loi de finances pour 1997, par l'institution, pour la periode du 1er janvier 1977 au 31 decembre 2001, d'une nouvelle reduction d'impot sur le revenu pour les depenses de grosses reparations, d'amelioration et de ravalement realisees sur l'habitation principale dont le contribuable est proprietaire. Toutes ces mesures vont dans le sens souhaite d'une relance de l'activite des metiers du batiment.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/10/questions/QANR5L10QE44424

Auteur : M. Dassault Olivier
Circonscription : - RPR
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 44424
Rubrique : Impot sur le revenu
Ministère interrogé : budget
Ministère attributaire : budget

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 28 octobre 1996, page 5603
Réponse publiée le : 17 mars 1997, page 1349