



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Revenus fonciers

Question écrite n° 45023

Texte de la question

Mme Marie-Fanny Gournay attire l'attention de M. le ministre delegue au budget sur l'utilisation qui est faite par certains promoteurs des dispositions du 1/ du paragraphe 1 de l'article 31 du CGI (« Loi Perissol »). Ceux-ci proposent en effet aux investisseurs d'acquérir des appartements qu'ils donneront en location nue par bail commercial a une SNC qui exploitera dans ces locaux une residence hoteliere. D'apres les brochures publicitaires, les investisseurs pourraient alors recuperer la TVA ayant greve leur investissement et beneficier de la faculte de deduire des amortissements de leurs revenus fonciers. Il lui demande donc de lui confirmer qu'un logement donne en location nue a un exploitant de residence hoteliere peut-etre considere comme eligible au dispositif de l'article 31-1-1/-f du CGI.

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'obligation pour le proprietaire de louer le logement nu pendant une duree de neuf ans. Pour l'application de cette mesure, 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. 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 a l'impôt sur le revenu dans la categorie des revenus fonciers et que le bien ait la nature de logement, au sens des articles R. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Sous reserve du respect de ces conditions, l'acquisition en copropriete d'un logement nu situe dans une residence ne fait pas obstacle au benefice de la deduction au titre de l'amortissement. La base de la deduction est alors constituee par le prix d'acquisition de chaque lot, y compris la fraction correspondant a la quote-part des parties communes qui s'y rapporte dans la mesure ou celles-ci constituent des dependances immediates et necessaires du logement. S'agissant de la taxe sur la valeur ajoutee, les locations de locaux nus, meubles ou garnis, sont obligatoirement soumises a la TVA lorsque ces locations sont consenties, au moyen d'un bail commercial, a l'exploitant d'un etablissement d'hebergement qui offre dans ces locaux les prestations parahotelieres designees au b de l'article 261 D-4/ du code general des impots. De meme, sont imposees a la TVA les locations de logements nus consentis par leur proprietaire a l'exploitant d'une residence de tourisme classee. Ces locations de locaux nus ne peuvent pas faire l'objet de l'option pour le paiement de la TVA prevue a l'article 260-2/ du code precite lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions exposees dans les instructions publiees au Bulletin officiel des impots 3-A-9-91 et 3A-13-91. Lorsque, en application de ces regles, les loyers afferents aux locaux nus donnees en location a l'exploitant de l'etablissement d'hebergement sont soumis a la TVA, le bailleur peut deduire dans les conditions de droit commun, et notamment sous reserve que les loyers reclames soient normaux, la TVA ayant greve le cout d'acquisition des locaux loues. Il en resulte que la location d'un logement nu qui repondrait a la fois aux conditions exposees ci-dessus pour beneficier du dispositif issu de l'article 29 de

la loi du 12 avril 1996 précitée et à celles qui viennent d'être rappelées pour être imposée à la TVA autoriserait la déduction de la TVA ayant grevé l'acquisition de ce logement. La déduction des revenus fonciers de l'amortissement serait alors calculée sur la base du prix d'acquisition hors taxe sur la valeur ajoutée.

Données clés

Auteur : [Mme Gournay Marie-Fanny](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45023

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 novembre 1996, page 5852

Réponse publiée le : 21 avril 1997, page 2056