



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Reductions d'impôt

Question écrite n° 7115

Texte de la question

M. Jacques Chaban-Delmas attire l'attention de M. le ministre du budget sur la situation contradictoire qui existe dans certains cas dans le régime fiscal relatif à l'investissement immobilier locatif. En effet, lorsqu'un promoteur immobilier construit et commercialise, par le biais de sociétés civiles de construction vente, des logements (maisons individuelles et appartements), la majorité de sa clientèle acquiert ces logements en vue de bénéficier d'une réduction d'impôt dans le cadre de l'investissement locatif au taux normal de 10 p. 100 ou au taux spécial de 15 p. 100. En vue de favoriser la commercialisation de ces locaux, la société civile de construction vente propose à l'acquéreur de bénéficier, dans le cadre d'un mandat de gestion conclu avec une société de gestion immobilière, d'une garantie d'absence de locataire de douze mois maximum sur une période de six années consécutives, ainsi que d'une garantie de loyers impayés. Les actes portant garantie d'absence de locataire et loyers impayés sont signés entre l'acquéreur du logement et la société de gestion immobilière. La société civile de construction vente qui a vendu le logement n'est pas signataire et n'a aucun lien juridique avec la société de gestion immobilière. Or dans une instruction du 21 avril 1992 (5 B 11-92), il avait été expressément prévu que les sociétés civiles de construction vente puissent, sans perdre le bénéfice de leur statut fiscal, commercialiser des logements assortis d'une garantie de loyer, et que l'acquéreur d'un tel logement pouvait bénéficier de la réduction d'impôt au taux de 10 p. 100. Dans une instruction du 26 mars 1993 (5 B 10-93) ouvrant la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt au taux de 15 p. 100 pour les locations à caractère « intermédiaire », il a été expressément prévu que la mesure de faveur visant les logements construits par les sociétés civiles de construction vente prise dans l'instruction du 21 avril 1992 (cité ci-dessus) ne s'applique pas à la réduction au taux de 15 p. 100. Il s'ensuit qu'aujourd'hui les logements neufs construits par une société civile de construction vente et assortis d'une garantie de loyer peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt au taux de 10 p. 100, mais pas au taux de 15 p. 100. Dans ces conditions, il est demandé ce qu'entend le Gouvernement par « société civile de construction vente » qui commercialise des logements assortis d'une garantie de loyer, et quelles mesures il entend prendre pour qu'un contribuable acquéreur d'un logement puisse bénéficier, selon son choix, de la réduction au taux de 15 p. 100 ou de 10 p. 100, sans que la société de construction vente ne perde son statut fiscal.

Texte de la réponse

Le bulletin officiel des impôts du 4 mai 1992 publié sous la référence 5 B-11-92 a précisé les conditions dans lesquelles l'acquisition d'un logement assorti d'une garantie de loyer peut ouvrir droit à la réduction d'impôt pour investissement locatif prévue aux articles 199 nonies et 199 decies A du code général des impôts. L'exclusion du bénéfice de la réduction d'impôts au taux de 15 p. cent prévue dans l'instruction du 26 mars 1993 citée par l'honorable parlementaire vise seulement les cas où une société civile de construction-vente commercialise des logements déjà loués antérieurement à la vente en transférant les baux correspondants. En revanche, ouvrent droit à la réduction au taux de 15 p. cent les acquisitions auprès d'une société de construction-vente de logements qui n'ont jamais fait l'objet d'une occupation à quelque titre que ce soit, même si la société vendeuse ou une autre société garantit au propriétaire l'équivalent d'un loyer minimal si le local ne trouve pas

preneur immédiatement. Toutefois, il est précisé que dans ce dernier cas, cette garantie ne dispense pas l'acquéreur de trouver un locataire dans un délai de six mois à compter de la date d'achèvement de l'immeuble ou de la date d'acquisition si elle est postérieure ; à défaut, la réduction d'impôt au taux de 15 p. cent pratiquée, sera remise en cause au titre de l'année au cours de laquelle cette condition n'est pas remplie. Ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations de l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Chaban-Delmas Jacques](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7115

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 octobre 1993, page 3613

Réponse publiée le : 7 février 1994, page 628