



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

BIC

Question écrite n° 1894

Texte de la question

M. Jean Valleix attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le caractère exagérément restrictif et économiquement préjudiciable de la précision fournie par l'instruction du 1er août 1996 (BOI 4A-7-96 n° 154 du 14 août 1996 n° 87) quant au domaine d'application du régime transitoire introduit par l'article 72 de la loi de finances pour 1996, en matière de déficits provenant d'activités industrielles et commerciales exercées à titre non professionnel. En effet, pour que ce régime s'applique, il faut « qu'antérieurement à l'acquisition par le contribuable concerné, le bien n'ait été détenu, directement ou indirectement, que par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ». Or, parmi les sociétés spécialisées dans la réalisation de programmes immobiliers figurent les sociétés de construction-vente de l'article 239 ter du CGI qui ne peuvent opter pour l'IS et qui privent donc, a priori, les investisseurs du bénéfice du régime transitoire pourtant conçu pour assurer la commercialisation des programmes en cours. Il lui demande donc quelles sont les mesures qu'il envisage de prendre pour que l'intention du législateur soit respectée par ses services.

Texte de la réponse

Les limites à l'imputation des déficits des activités industrielles et commerciales exercées à titre non professionnel, instituées par l'article 72 de la loi de finances pour 1996, ne sont pas applicables aux déficits provenant de l'exploitation d'immeubles ayant fait l'objet avant le 1er janvier 1996 d'une déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme et acquis par les contribuables directement ou indirectement dans les cinq ans de cette déclaration. Cette mesure transitoire en faveur des initiateurs des programmes immobiliers, engagés sous l'empire du régime antérieur à celui de l'article 72 précité, facilite la commercialisation de ces programmes auprès des investisseurs personnes physiques. Toutefois, son application est subordonnée à la condition que les biens ou droits en cause n'aient pas déjà été détenus directement ou indirectement par une personne physique. Le respect de cette condition suppose en principe qu'antérieurement à l'acquisition par le contribuable concerné le bien n'ait été détenu que par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés. Toutefois, sous réserve du respect des autres conditions, il est admis, à titre de tolérance, que la mesure transitoire soit applicable aux déficits provenant de l'exploitation d'immeubles détenus directement ou indirectement par des personnes physiques si le contribuable concerné établit que ces personnes ou l'un des membres de leur foyer fiscal ont construit ou exploité l'immeuble en cause dans le cadre d'une activité industrielle et commerciale exercée à titre professionnel. De même, lorsque l'immeuble est ou a été détenu par une société soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, directement ou au travers de sociétés relevant de ce même régime, il est admis que la présence dans le collège des associés de l'une de ces sociétés d'une seule personne physique n'ayant pas participé à titre professionnel à la construction ou à l'exploitation de l'immeuble ne fasse pas obstacle à l'application de la mesure transitoire si sa participation n'excède pas 0,1 % du capital de la société concernée. Ces précisions, qui figurent au paragraphe n° 87 de l'instruction 4 A-7-96 du 1er août 1996, sont de nature à faciliter la commercialisation des programmes immobiliers réalisés par la généralité des sociétés civiles de construction-vente. Elles vont donc

dans le sens des préoccupations exprimées. Il n'est pas envisagé d'aller au-delà, la mesure transitoire du régime antérieur à l'article 72 déjà cité dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé de revendre l'investissement en cause à d'autres personnes physiques qui bénéficieraient des mêmes avantages, après l'entrée en vigueur de cette réforme.

Données clés

Auteur : [M. Jean Valleix](#)

Circonscription : Gironde (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1894

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 1997, page 2510

Réponse publiée le : 13 octobre 1997, page 3435