



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 48463

Texte de la question

M. Marc Bernier attire l'attention de M. le secrétaire d'État au budget et à la réforme budgétaire sur l'interprétation du régime de la déduction fiscale au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location, institué par l'article 29 de la loi du 12 avril 1996. Le cas envisagé est celui d'un couple de contribuables ayant réalisé des travaux de transformation, d'un montant d'environ 180 000 euros, sur un immeuble que l'épouse avait reçu par succession, d'une valeur de l'ordre de 30 000 euros. Le service des impôts lui refuse intégralement le dispositif prévu à l'article 31-1-1er f du code général des impôts, au motif qu'il ne serait pas applicable aux locaux acquis à titre gratuit. Le dispositif Périssol, institué pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998, a été déclaré applicable, dans les mêmes conditions, aux logements loués après transformation lorsque ces locaux étaient, avant leur acquisition, affectés à un usage autre que l'habitation. Dans ce cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux, augmenté du montant des travaux de transformation. Commentant le dispositif, le paragraphe 36 de l'instruction administrative 5-D-5-96 du 20 août 1996 précise, lorsqu'il s'agit d'un immeuble que le contribuable fait construire, que la déduction est calculée sur le prix de la construction augmenté du prix d'acquisition du terrain ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, de la valeur pour laquelle le terrain est entré dans le patrimoine du contribuable. Dans le cas de locaux acquis par le contribuable en vue d'une transformation en logement, le paragraphe 37 de la même instruction indique que la base de la déduction est composée, d'une part, du prix d'acquisition du local majoré des frais afférents à l'acquisition et, d'autre part, du montant des travaux de transformation. La situation des contribuables réalisant la transformation en logement d'un local reçu à titre gratuit n'est pas envisagée par l'administration. L'interprétation par l'administration de ladite loi semble contraire à la solution admise pour les acquisitions de terrains effectuées à titre gratuit, préalablement à la construction de logements neufs. Il lui demande donc de confirmer si, dans de telles circonstances, le contribuable est effectivement en droit de déduire un amortissement calculé sur un coût de revient global comprenant, d'une part, la valeur du local lors de l'entrée dans son patrimoine et, d'autre part, le coût des travaux de transformation.

Texte de la réponse

La déduction au titre de l'amortissement « Périssol » prévue au f du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998 ou, sous certaines conditions, le 31 août 1999, ainsi qu'aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, avant le 31 décembre 1998, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Dans ce dernier cas, le fait que le logement soit construit sur un terrain acquis à titre gratuit ne fait pas obstacle au bénéfice de cet avantage fiscal, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies. La déduction au titre de l'amortissement s'applique également, en vertu d'une disposition expresse de la loi, aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation, acquis à titre onéreux entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998, et que le contribuable transforme en logement. La transformation de locaux acquis à titre gratuit n'entre pas dans le champ d'application de cet avantage fiscal. Cela étant, s'agissant

d'un cas particulier, l'administration ne pourrait se prononcer avec certitude sur l'éligibilité de l'opération décrite par l'auteur de la question que si, par l'indication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, elle était mise en mesure de procéder à une instruction détaillée.

Données clés

Auteur : [M. Marc Bernier](#)

Circonscription : Mayenne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48463

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 octobre 2004, page 7857

Réponse publiée le : 11 janvier 2005, page 294