



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 16019

Texte de la question

M. Jacques Myard appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur l'injustice opérée par les services fiscaux concernant la possibilité de conserver les avantages fiscaux en cas de démembrement d'une propriété acquise dans le cadre du dispositif « Besson neuf ». En effet, cette disposition destinée à encourager l'investissement locatif privé à loyer modéré permet de déduire une part de l'amortissement sur une période donnée, ce qui constitue un avantage fiscal important. Toutefois, le respect de l'ensemble des conditions est exigé pour conserver l'avantage fiscal, et dans le cas contraire, toutes les déductions dont les personnes ont bénéficié doivent être réintégrées dans le revenu imposable. Le dispositif de la loi Besson n'autorise à conserver les avantages fiscaux après cession ou de transfert de propriété que dans le cas où le propriétaire conserve l'usufruit. Une réponse ministérielle n° 94878 a admis cette possibilité également dans le cas où le propriétaire est une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés. Toutefois l'administration fiscale n'admet le maintien des avantages fiscaux que pour le dispositif « Besson ancien » et le réfute pour le dispositif « Besson neuf ». L'exigence de conserver l'usufruit se justifie par la garantie de respecter les engagements en matière de location du bien. Quant au maintien de l'avantage dans le cas d'une cession de parts de SCI, il répond au principe de non-discrimination entre les différentes modalités de la propriété. Ainsi n'y a-t-il du point de vue de la cession de la nue-propriété, aucune différence, entre les régime « Besson neuf » et le régime « Besson ancien » qui ne se distinguent que par les modalités de l'amortissement. L'impossibilité de céder la nue propriété notamment à ses descendants est un handicap important pour des investisseurs qui sont également des partenaires privilégiés dans la politique de logements à loyer modéré. En outre, l'opération de cession de la nue-propriété n'a aucune incidence sur les recettes fiscales de l'État puisque l'usufruitier reste imposable au titre des revenus fonciers. Il lui demande en conséquence de clarifier les possibilités de démembrement d'une propriété acquise dans le cadre du dispositif « Besson neuf ».

Texte de la réponse

Les contribuables ayant fait l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003 ont pu opter pour le bénéfice du dispositif dit « Besson neuf » codifié au g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI). En application de ces dispositions, ils bénéficient d'une déduction au titre de l'amortissement des logements ainsi acquis, égale à 8 % les cinq premières années et à 2,5 % les quatre années suivantes. Cet avantage est subordonné à certaines conditions, tenant notamment à l'exercice de l'option, au montant des loyers pratiqués, aux ressources du locataire et à l'engagement de location nue pendant une durée minimale de neuf années. A l'issue de cette période de neuf ans, le propriétaire peut continuer à bénéficier, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'une déduction au taux de 2,5 %, dès lors que la condition de loyer reste remplie. Le législateur a expressément prévu que ces dispositions ne peuvent s'appliquer aux immeubles dont le droit de propriété est démembrement ou lorsque les immeubles sont détenus au travers d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, aux titres dont le droit de propriété est démembrement. Le législateur a également prévu, en cas de décès de l'un des époux ou partenaire de PACS soumis à imposition commune, que le conjoint survivant, titulaire de l'usufruit, puisse demander la reprise à son profit,

dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du régime de déduction au titre de l'amortissement pour la période restant à courir à la date du décès. S'agissant du dispositif « Besson ancien », il est rappelé que le bénéfice de celui-ci pouvait être revendiqué par l'usufruitier, dès lorsque celui-ci souscrivait l'engagement de location et remplissait les conditions fixées par la loi. Ainsi, il a paru possible d'admettre que le démembrement de propriété postérieur à cet engagement ne remette pas en cause le bénéfice du dispositif « Besson ancien », à condition que le propriétaire devenu usufruitier continue à en respecter les termes. En revanche, s'agissant du dispositif « Besson neuf », comme des autres dispositifs permettant une déduction au titre de l'amortissement d'un logement neuf, il ne peut être envisagé de déroger, pour d'autres situations que celles évoquées ci-dessus, aux règles que le législateur a entendu mettre en place dès lors que son intention est sur ce point sans aucune ambiguïté.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Myard](#)

Circonscription : Yvelines (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16019

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 février 2008, page 908

Réponse publiée le : 26 août 2008, page 7347