



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

intérêts d'emprunts

Question écrite n° 75788

Texte de la question

M. Jean-Michel Clément attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 qui a autorisé les nus-proprétaires d'immeubles dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code, à déduire de leurs revenus fonciers les intérêts des emprunts qu'ils ont pu souscrire pour l'acquisition et/ou la conservation de leur nue-propiété. Dans la liste des entités usufruitières, ne figurent pas les communes quand elles investissent en direct. Un certain nombre de ces collectivités (principalement des communes rurales) souhaitent acquérir l'usufruit d'immeubles à usage d'habitation pour remplir leur rôle social. Ces acquisitions sont possibles pour elles à mettre en oeuvre avec financement PLS qui leur permet de bénéficier pour la construction du taux de 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière. Dans la mesure où le principe applicable en matière de revenus fonciers est que le nu-propiétaire est autorisé à déduire les intérêts d'un emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propiété que dans la mesure où l'usufruitier perçoit des loyers et est en conséquence imposable dans la catégorie des revenus fonciers, les exceptions à ce principe, et notamment celle issue de la loi de finances pour 2008, doivent donner lieu à une interprétation stricte. Les collectivités locales (communes ou département) n'étant pas visées directement par la mesure, il lui est demandé s'il n'est pas ajouté au texte d'exception s'il est considéré que celle-ci peut trouver à s'appliquer aux nus-propiétaires intervenant dans des opérations où l'usufruit est détenu par une collectivité territoriale.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions combinées des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI) que, pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété. Ainsi, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembre, le nu-propiétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable. Toutefois, il est admis que lorsque l'immeuble démembre est loué par l'usufruitier, le nu-propiétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées. La déduction par le nu-propiétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, le revenu correspondant étant imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers. En conséquence, lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembre ou lorsque les revenus tirés de cet immeuble ne sont pas imposés entre ses mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, notamment lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges liées à l'acquisition de la nue-propiété ne peuvent constituer une charge foncière déductible. Par exception à cette règle, l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008, qui a complété à cet effet l'article 31 précité du CGI, permet aux nus-propiétaires, pour la détermination des revenus fonciers

imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code. Ces nouvelles dispositions ont été commentées par une instruction administrative du 6 octobre 2009, publiée au Bulletin officiel des impôts le 14 octobre 2009 sous la référence 5 D-4-09. Il n'est pas envisagé d'étendre cette mesure dérogatoire dans le cas où l'usufruit du logement serait détenu temporairement par une collectivité territoriale, en particulier une commune. En effet, les bailleurs sociaux concernés ont pour objet principal de gérer des logements sociaux, alors que cette mission ne relève de la compétence des communes qu'à titre subsidiaire. Ces dernières ne sont pas soumises à la législation applicable aux organismes HLM prévue par le CCH. Les collectivités territoriales ne sont notamment pas soumises au contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS). De même, les logements détenus et gérés par les collectivités territoriales ne sont pas soumis aux mêmes contraintes que ceux gérés par les bailleurs sociaux, s'agissant des commissions d'attribution des logements. Pour l'ensemble de ces raisons, il ne paraît pas justifié d'étendre la mesure introduite par l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 au cas où l'usufruit du logement serait détenu temporairement par une collectivité territoriale.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Clément](#)

Circonscription : Vienne (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75788

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 avril 2010, page 3821

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7599