

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

4 décembre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 - (n° 1266)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 43

présenté par  
M. Carrez, Rapporteur général  
au nom de la commission des finances

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 42, insérer l'article suivant :**

I. – Le d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par les mots : « , y compris celles dont le contribuable est nu-propiétaire et 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 ».

II. – Les dispositions du I s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de 2006.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Afin de construire des logements sociaux, en particulier dans les zones où le marché immobilier est le plus tendu, une technique nouvelle a été développée il y a quelques années. Elle repose sur l'acquisition par des investisseurs privés de la nue-propiété de logements dont ils confient l'usufruit pour 10 à 20 ans à un bailleur social. L'acquéreur ne paie donc qu'une fraction du prix du logement dont il récupère la pleine propriété au terme de la période d'usufruit.

Pour inciter au développement de ces montages, le cadre fiscal a été adapté par la loi de finances pour 2004 qui a permis à ces logements de bénéficier :

– d'une part, du taux réduit de TVA, et

---

– d'autre part, de l'exonération pendant quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le présent amendement vise à compléter le dispositif fiscal s'agissant de l'impôt sur le revenu.

En l'état du droit, l'imputation de charges au titre d'un immeuble dont les revenus ne sont pas imposés dans la catégorie des revenus fonciers est interdite. La fiscalité du nu-propiétaire est donc dépendante de celle de son usufruitier.

Les charges supportées par un nu-propiétaire au titre d'un immeuble dont l'usufruit appartient à une personne physique sont donc déductibles puisque les loyers correspondants sont imposés. En revanche, comme le bailleur social n'est pas imposé au titre des loyers, le nu-propiétaire dont le bailleur social est l'usufruitier ne peut imputer sur ses autres revenus fonciers les charges correspondantes.

L'état du droit pénalise donc objectivement le démembrement de propriété au bénéfice d'un bailleur social qui, malgré l'intérêt général qu'il présente, est traité fiscalement de manière plus rigoureuse que ne l'est le démembrement au bénéfice d'un usufruitier personne physique.

Le présent amendement vous propose donc de déroger à cette règle de manière très encadrée compte tenu de l'intérêt général que présentent ces opérations.

Seule l'imputation des charges financières, c'est-à-dire des intérêts d'emprunt, est concernée et à la condition que l'usufruitier soit un bailleur social.

Comme ces charges financières ne peuvent pas créer de déficit foncier reportable sur le revenu global, l'effet de la déduction ne jouera qu'à l'intérieur de la catégorie des revenus fonciers sans permettre au contribuable de réduire d'autres revenus imposables.

Afin de ne pas pénaliser des contribuables qui ont déjà engagé des opérations, le dispositif s'appliquerait à compter des revenus de 2006.