



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 19601

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Drian attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'inégalité de traitement fiscal de la donation avec réserve d'usufruit d'un immeuble locatif pour lequel le propriétaire a bénéficié d'un avantage fiscal lors de son acquisition, selon que cet avantage provienne de la « loi Méhaignerie » ou de « l'amortissement Périssol ». Dans le premier cas, cette opération est considérée comme une cession et entraîne la reprise de la réduction d'impôts. Dans le second cas, sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, le propriétaire devenu usufruitier peut continuer à déduire l'amortissement calculé sur la valeur de la pleine propriété. En conséquence, il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les raisons de cette différence de traitement.

Texte de la réponse

Le bénéfice de la réduction d'impôt pour investissement locatif, qui constituait une mesure puissante de soutien à l'investissement des particuliers dans le secteur du logement locatif, devait trouver sa contrepartie non seulement dans un engagement de location de longue durée, mais également dans l'obligation, pour l'investisseur, de conserver le logement acquis jusqu'à l'expiration de la période couverte par cet engagement. Cette obligation suppose que les droits détenus sur le bien soient maintenus inchangés pendant cette période, ce qui exclut toute possibilité de démembrement du droit de propriété du bien, un tel démembrement entraînant la remise en cause de l'avantage fiscal. La déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location, bien qu'elle poursuive le même objectif, est d'une nature différente de celle de cette réduction d'impôt. Dès lors en effet que le régime de la déduction au titre de l'amortissement n'est qu'une adaptation des règles de détermination des revenus fonciers, la possibilité de pratiquer cette déduction constitue un attribut du titulaire de ces revenus. En cas de démembrement du droit de propriété du logement, l'usufruitier reste seul titulaire de l'intégralité des revenus, ce qui explique qu'il puisse continuer à bénéficier de la déduction dans les mêmes conditions.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Le Drian](#)

Circonscription : Morbihan (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19601

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 septembre 1998, page 5248

Réponse publiée le : 30 novembre 1998, page 6549