



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 27288

Texte de la question

M. Dominique Dord attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la mesure de prorogation de la loi Périssol. En effet, la mesure de prorogation de la loi Périssol s'applique, sous les mêmes conditions de délivrance de permis de construire avant le 1er janvier 1999 et d'achèvement de la construction des logements avant le 1er janvier 2001, aux logements acquis neufs en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1999 et le 31 août 1999. L'instruction administrative précise que la date d'acquisition s'entend de la date du compromis de vente s'il est enregistré ou passé en la forme authentique ou de la date de l'acte authentique confirmant le compromis. Cependant, la régularisation d'un compromis de vente ne peut s'appliquer qu'à la vente d'un logement achevé, la vente en l'état futur d'achèvement étant soumise à un certain formalisme juridique et devant obligatoirement être précédée d'un contrat préliminaire de réservation dont le statut est particulier. Il lui demande de préciser si le contrat préliminaire de réservation du logement vendu en l'état futur d'achèvement, enregistré ou passé en la forme authentique pour le 31 août 1999 au plus tard, remplira les conditions de date d'acquisition au même titre que le compromis de vente indiqué ci-dessus.

Texte de la réponse

L'article 14 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier a prolongé de huit mois la période pendant laquelle les acquisitions de logements étaient éligibles au régime de la déduction au titre de l'amortissement prévue au f du 1/ du I de l'article 31 du code général des impôts. Cette mesure concerne les logements pour lesquels un permis de construire a été accordé avant le 1er janvier 1999, acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre cette date et le 31 août 1999 et dont la construction est achevée avant le 1er janvier 2001. Conformément aux dispositions de l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, « la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ». Les dispositions de l'article L. 261-15 du même code ont pour objet de définir le cadre général de réservation d'un logement. Un contrat de réservation dont le contenu est limité aux seules obligations prévues par cet article ne peut être assimilé à une promesse unilatérale de vente dont l'acceptation entraînerait un engagement ferme des parties sur une chose et sur un prix déterminés. C'est donc la date de la conclusion du contrat de vente et non celle de la conclusion du contrat préliminaire qui doit être prise en compte pour l'appréciation des conditions d'éligibilité au régime de la déduction au titre de l'amortissement des investissements réalisés entre le 1er janvier et le 31 août 1999.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Dord](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27288

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 mars 1999, page 1653

Réponse publiée le : 9 août 1999, page 4839