



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

sociétés civiles

Question écrite n° 52354

Texte de la question

M. Jacques Le Nay appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la situation des parents d'enfants handicapés qui souhaitent constituer entre eux une société civile. Celle-ci construira une résidence destinée au logement de leurs enfants handicapés. La société ainsi constituée louera à ces enfants les appartements construits. A moyen terme, les parts de la société civile feront l'objet de donations par les parents aux enfants handicapés. Il sera inséré dans les statuts de la société civile une clause indiquant que les appartements seront attribués aux détenteurs de parts sociales après un certain délai (15 ou 20 ans). Pendant cette durée, la société conservera la jouissance des appartements et percevra les loyers. Il souhaiterait savoir si cette société « d'attribution différée » ainsi créée peut bénéficier des dispositions de l'article 1655 ter du code général des impôts. D'autre part, cette opération sera financée à l'aide d'un prêt conventionné locatif social Crédit Foncier de France et bénéficiera d'un agrément préfectoral pour un taux réduit de TVA de 5,5 %. Après régularisation des donations ci-dessus mentionnées, il lui demande de lui préciser si les locataires propriétaires des parts sociales pourront continuer à bénéficier de l'APL.

Texte de la réponse

Le régime de la transparence fiscale prévu à l'article 1655 ter du code général des impôts est réservé aux sociétés ayant pour objet exclusif, soit l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ainsi divisés, soit la location pour le compte d'un ou plusieurs membres de la société de tout ou partie des immeubles leur appartenant. Dès lors, pour réaliser le projet évoqué par l'honorable parlementaire, le cadre juridique de la société civile immobilière de droit commun se prêterait mieux que celui de la société d'attribution, qui semble assez peu compatible avec les prestations de services communs qu'implique la gestion de la résidence pour personnes handicapées. En outre, dans l'hypothèse de la constitution d'une société d'attribution, l'APL ne pourrait être versée. En effet, dans une telle société, les opérations de location ne peuvent être réalisées par la personne morale qu'en tant que mandataire des associés, ce qui implique un lien locatif direct entre l'associé et le locataire. Or, en application de l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation, l'APL n'est pas attribuée aux personnes qui sont locataires d'un logement appartenant à l'un de leur ascendant ou descendant, ou ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du code civil. En revanche, si la société est bailleuse pour son propre compte, conformément à un arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 12 décembre 1996 (Lakatos), les locataires peuvent bénéficier de l'APL, nonobstant le fait qu'eux-mêmes ou leurs ascendants soient propriétaires des parts sociales de ladite société.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52354

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 2 avril 2001

Question publiée le : 16 octobre 2000, page 5873

Réponse publiée le : 9 avril 2001, page 2158