



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 54

Texte de la question

M. Gilbert Biessy appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conditions d'application de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996 et de l'instruction n° 165 du 30 août 1996 dont elle a fait l'objet. Il souhaiterait connaître les conditions d'éligibilité aux déductions prévues par l'article 29 de ladite loi d'un logement (maison d'habitation) remplissant les conditions suivantes : seul le gros oeuvre ayant été réalisé au moment de l'acquisition, le logement n'ayant, évidemment, jamais été habité. Mais la déclaration initiale d'ouverture de chantier, prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme, était antérieure au 1er janvier 1996 ; une personne se porte acquéreur de la construction (après le 1er janvier 1996) dans le but de l'affecter à la location, moyennant la réalisation par ses soins des travaux nécessaires de finalisation. Il demande si l'acquisition opérée dans les formes prévues à l'instruction, citée ci-dessus, ouvre droit à déduction fiscale au titre de l'article 12 de cette instruction (logements acquis neufs) ou à l'article 13 (logements acquis en l'état de futur d'achèvement) ou encore à l'article 16 (locaux transformés en logement). Le cas échéant, il lui demande de lui indiquer les démarches à effectuer dans ce but par l'acquéreur.

Texte de la réponse

L'article 29 de la loi du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier permet aux bailleurs de déduire de leurs revenus fonciers l'amortissement des logements neufs ou assimilés acquis entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998. Les personnes qui acquièrent au cours de cette période un immeuble d'habitation inachevé peuvent bénéficier, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de cet avantage fiscal même si la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme est antérieure au 1er janvier 1996. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux d'aménagement et de finition nécessaires pour rendre le logement habitable. La déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition et sur les sommes payées pour l'achèvement du logement : frais d'architecte, prix d'achat des matériaux, mémoires des entrepreneurs, salaires versés aux ouvriers et charges sociales y afférentes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Gilbert Biessy](#)

Circonscription : Isère (2^e circonscription) - Communiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 juin 1997, page 2158

Réponse publiée le : 25 août 1997, page 2707