ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 62711

Texte de la question

M. Michel Havard appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la nécessité de préciser les modalités d'application de l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts, prévoyant depuis 2009 une réduction d'impôt sur le revenu au profit de tout investisseur qui acquiert à compter du 1er janvier 2009 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA), notamment dans une résidence avec services pour étudiants. Cet avantage fiscal est en effet accordé en contrepartie d'un engagement de louer le logement pour une période de neuf ans, en location meublée non professionnelle dont les loyers relèvent du régime des bénéfices industriels et commerciaux. À ce jour, l'instruction administrative devant préciser les modalités d'application de la loi n'a pas été publiée. Parallèlement, des projets d'investissements dans des résidences étudiantes sont en attente de réalisation faute d'avoir une définition précise de ce type de résidence. En effet, une interprétation administrative trop restrictive de la notion de résidence avec services pour étudiants pourrait dissuader de tels investissements et irait, *in fine,* à l'encontre des objectifs visés par la loi. Il serait donc souhaitable que ce nouvel avantage fiscal soit également accordé aux résidences rentabilisées pendant les périodes creuses avec des locataires non étudiants, qui n'entrent nullement en concurrence avec des étudiants, sous réserve bien entendu que les résidences concernées accueillent en moyenne sur l'année scolaire un certain pourcentage à définir d'étudiants locataires. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser quelles sont les modalités d'application qu'elle envisage pour que cet avantage fiscal puisse bénéficier le plus largement possible aux achats de logement réalisés dans les résidences étudiantes.

Texte de la réponse

L'article 199 sexvicies du code général des impôts (CGI), issu des V et VI de l'article 90 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008) et modifié par le 2° du I de l'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-431 du 20 avril 2009), prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle. Ce dispositif s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée non professionnelle. Ces logements peuvent, notamment, être situés dans une résidence avec services pour étudiants. La résidence avec services pour étudiants s'entend d'une résidence occupée par des étudiants à hauteur de 70 % et qui propose un minimum de prestations de services. Pour l'application de la réduction d'impôt, les étudiants s'entendent, notamment, des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, dans une école technique supérieure ou dans une grande école ou classe du second degré préparatoire à ces écoles. Les personnes qui effectuent un stage, rémunéré ou non, dans le cadre d'études poursuivies dans l'un des établissements ou écoles mentionnés ci-dessus, sont également considérées comme des étudiants pour l'application de la réduction d'impôt. Il en est de même des personnes liées par un contrat de travail à leur employeur et inscrites dans l'un des établissements mentionné ci-dessus. En revanche, les personnes liées par un contrat de travail à leur employeur et qui ne sont pas

inscrites dans l'un des établissements mentionnés ci-dessus, ne sont pas considérées comme étudiantes dès lors que ces personnes, qui sont soumises à la législation du travail, occupent un emploi salarié ne pouvant être assimilé à un statut d'étudiant. La nature et la durée du contrat de travail n'ont pas d'incidence sur l'application de ces dispositions. Il est toutefois admis de considérer comme étudiants les apprentis munis d'un contrat répondant aux conditions prévues par le code du travail. Les résidences doivent être occupées par au moins 70 % d'étudiants ainsi définis. Ce pourcentage est apprécié sur une période de référence de trois mois, du 1er octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location. Le non-respect du seuil d'occupation au cours d'une seule période de référence, au cours de l'engagement de location, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. La qualité d'étudiant est appréciée au plus tard dans le mois qui suit la conclusion du bail entre l'exploitant et le sous-locataire ou au 31 octobre de l'année au cours de laquelle le bail a été signé. Lorsque deux personnes sont co-titulaires du bail, la qualité d'étudiant n'est toutefois exigée dans ces mêmes conditions que pour une seule de ces deux personnes. Le logement doit être occupé par un étudiant sur l'ensemble de la période de référence de trois mois. La circonstance que ce même logement ne soit pas occupé par un étudiant au cours d'une autre période n'a aucune incidence sur l'appréciation du pourcentage d'occupation. Les logements dont la location au cours de la période de référence est impossible pour des raisons matérielles (logements inachevés ou en travaux) ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du pourcentage d'occupation par des étudiants. S'agissant des prestations, et afin de permettre à la résidence d'être qualifiée de résidence avec services, celle-ci doit proposer, dans des conditions similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle (sur ce point, voir instruction administrative du 9 mars 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 3 A-2-09), au moins trois des prestations suivantes : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison, la réception, même non personnalisée, de la clientèle. Ces dispositions sont identiques à celles qui sont retenues en matière d'imposition à la TVA, telles que prévues au b du 4° de l'article 261 D du CGI. Il est précisé que la fourniture de services ne doit pas être imposée aux locataires, qui restent libres de ne pas y avoir recours. L'ensemble de ces précisions figurent dans l'instruction administrative du 29 décembre 2009 publiée au BOI du 13 janvier 2010 sous la référence 5 B-2-10.

Données clés

Auteur : M. Michel Havard
Circonscription : Rhône (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 62711
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 3 novembre 2009, page 10340
Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3035