



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 72791

Texte de la question

Mme Marie-Christine Dalloz attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les dispositifs Scellier, concernant l'achat d'un logement destiné à la location à titre de résidence principale, codifiés au code général des impôts, article 199 *septvicies*, qui ont été étendus, en 2009, aux locations en meublé non professionnelles, codifiées au code général des impôts, article 199 *sexvicies*. Pour autant, si l'article 199 *septvicies* précise explicitement que l'investissement peut être fait au travers d'une société immobilière, en revanche, le nouvel article 199 *sexvicies* est silencieux sur ce sujet. Pourtant, le régime dit "LMNP-Carrez" est un héritage de la loi dite "Demessine" codifiée au code général des impôts, à l'article 199 *decies* E, qui autorise l'investissement par le biais d'une société immobilière. En outre, les investissements dits "Bouvard-Censi" concernent essentiellement des résidences de type "étudiantes" ou "EHPAD" pour lesquelles une société immobilière est un vecteur important pour porter le projet. Elle souhaite donc savoir comment doit être interprété le silence de l'article 199 *sexvicies*, à savoir s'il interdit l'écran d'une société immobilière pour bénéficier du dispositif "Bouvard-Censi" ou, au contraire, s'il l'autorise.

Texte de la réponse

Codifiée sous l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la location meublée exercée à titre non professionnel s'applique aux contribuables personnes physiques domiciliés en France qui réalisent des investissements compris dans certains établissements ou résidences limitativement énumérés. À la différence des dispositions législatives relatives à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des acquisitions de logements donnés en location nue à usage d'habitation principale (dispositif « Scellier »), celles relatives à la location meublée non professionnelle ne prévoient pas la détention des investissements éligibles par l'intermédiaire d'une société. En effet, la réalisation par les sociétés civiles d'actes de commerce, parmi lesquels la fourniture de logements meublés, entraîne l'assujettissement de ces sociétés à l'impôt sur les sociétés, ce qui n'apparaît pas compatible avec l'octroi d'une réduction d'impôt sur le revenu au bénéfice de leurs associés, calculée d'après les investissements effectués par la société. Par ailleurs, la circonstance que le bien soit détenu par une société ayant une activité de location meublée et dont les résultats peuvent être imposés à l'impôt sur le revenu (cas des SARL « de famille ») n'est cependant pas de nature à rendre cet investissement éligible à la réduction d'impôt, dès lors que ce mode de détention n'est pas expressément prévu par le législateur. En outre, la nécessité de recourir à un tel mode de détention pour réaliser de tels investissements ne paraît pas démontrée, d'autant plus que ce dispositif constitue déjà un puissant soutien au secteur de la construction, particulièrement bienvenu dans le contexte économique actuel. Enfin, il est rappelé que cet avantage fiscal a été institué pour éviter que le renforcement des conditions d'application du régime des loueurs en meublé non professionnels opéré par la loi de finances pour 2009 ne compromette le financement de structures remplissant un rôle économique et social essentiel. Dès lors, la mise en place de cet avantage fiscal ne constitue pas un héritage du dispositif « Demessine », dont l'objectif principal est le développement de l'hébergement touristique dans les zones rurales. Si tel avait été le cas, le dispositif « Demessine » aurait dû être supprimé au profit de la réduction

d'impôt en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la location meublée exercée à titre non professionnel.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Christine Dalloz](#)

Circonscription : Jura (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72791

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2010, page 2254

Réponse publiée le : 25 mai 2010, page 5816