



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 85110

Texte de la question

M. Louis Giscard d'Estaing attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les dispositifs de la loi 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. Il 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, 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 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 », codifié sous l'article 199 septvicies), 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 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. Enfin, la nécessité de recourir à un mode de détention intermédiaire 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.

Données clés

Auteur : [M. Louis Giscard d'Estaing](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85110

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 27 juillet 2010, page 8218

Réponse publiée le : 18 janvier 2011, page 510