

CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI

Article 31 bis

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 91 I d Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Décret n° 2004-304 du 26 mars 2004 art. 1 Journal Officiel du 30 mars 2004)

(Loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 art. 76 XI finances pour 2006 Journal Officiel du 31 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 40 II Journal Officiel du 16 juillet 2006)

L'associé d'une société civile de placement immobilier, régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier, dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, une déduction au titre de l'amortissement. Cette déduction est égale à 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes de 95 % du montant de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de cette société réalisée à compter du 3 avril 2003. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Cette déduction, qui n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la déduction prévue au h ou au l du 1° du I de l'article 31 sont réunies. En outre, la société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions et limites prévues au h ou au l du 1° du I dudit article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. La société ne peut pas bénéficier de la déduction prévue au j du 1° du I de l'article 31 durant la période couverte par l'engagement de location.

Tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa du l du 1° du I de l'article 31 restent remplies, l'associé peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun.

Un décret fixe les obligations incombant aux associés et aux sociétés mentionnées au présent article.