



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 24809

Texte de la question

M. Jean-Luc Reitzer attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur les irrégularités intervenues dans les dispositifs d'investissement immobiliers de Robien permettant la défiscalisation. Certains promoteurs ont lancé de vastes campagnes de construction conduisant à une inflation de biens à louer dans certaines villes, empêchant par là même la location et faisant perdre au bout d'un an le droit de défiscaliser ; certains propriétaires, ne pouvant assurer les remboursements de leur emprunt, sont contraints de vendre et perdent évidemment tout le bénéfice de ce dispositif. Aussi, il lui demande comment ces programmes de défiscalisation pourraient être mieux encadrés afin de protéger les futurs acquéreurs de promoteurs indécidés.

Texte de la réponse

Le dispositif d'incitation à l'investissement locatif dit « Robien », codifié au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), a été mis en place par l'article 91 de la loi du 2 juillet 2003, Urbanisme et habitat (n° 2003-590), et recentré par l'article 40 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (n° 2006-872). Cet avantage fiscal prend la forme d'une déduction au titre de l'amortissement en faveur des logements neufs et s'applique, sous certaines conditions, aux logements acquis ou achevés à compter du 1er janvier 2003. L'option pour la déduction au titre de l'amortissement, prévue au h du 1° du I de l'article 31 du CGI, comporte notamment l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans. La loi précise que la location doit prendre effet dans les douze mois suivant la date de l'achèvement du logement ou de son acquisition, si celle-ci est postérieure. Dans le cas contraire, les déductions pratiquées au titre de l'amortissement font, en principe, l'objet d'une remise en cause. Cependant, il a paru possible d'admettre, lorsque la mise en location intervient après l'expiration du délai de douze mois précité, que le contribuable puisse bénéficier d'une partie de l'avantage fiscal lié à l'amortissement du logement neuf. L'application de cette mesure de tempérament est subordonnée aux conditions suivantes. Le contribuable doit tout d'abord justifier qu'il a effectué toutes diligences en vue de mettre le bien en location et que le logement n'a, depuis son achèvement, jamais été habité ni utilisé jusqu'à sa mise en location effective. Dans cette situation, le point de départ de la période d'amortissement n'est pas modifié : il reste fixé au premier jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement du logement, mais le propriétaire ne peut bénéficier de la déduction au titre de cet amortissement qu'à compter de la date de mise en location effective du bien. L'avantage fiscal est donc limité à la période d'amortissement restant à courir jusqu'à la fin de la neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement du logement. La période pendant laquelle le contribuable pourra bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement, et donc le montant cumulé de celle-ci, seront donc d'autant plus réduits que la mise en location sera tardive. Lorsqu'il est fait application de cette mesure de tempérament, le bailleur ne peut, en outre, commencer à bénéficier de l'avantage fiscal qu'à compter du premier jour du mois de la mise en location effective (un prorata doit être déterminé le cas échéant). Enfin, quelle que soit la date de mise en location, le logement doit être loué pendant une durée de neuf ans à compter de la date de sa mise en location effective ; à défaut, l'avantage accordé sera remis en cause. Cette mesure de

tempérament tient compte des difficultés auxquelles sont confrontés les investisseurs dans les zones où la construction de logements neufs excède la demande locative. Elle vise aussi à inciter à une mise en location rapide des logements ainsi construits, et donc à une meilleure adéquation de l'offre et de la demande, s'agissant des loyers. Elle s'applique aux investissements réalisés avant le 1er janvier 2010. En effet, en application des dispositions de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) et de l'article 48 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009), le dispositif « Robien » est supprimé à compter du 1er janvier 2010. Cette mesure d'assouplissement a fait l'objet de commentaires détaillés dans l'instruction administrative du 6 octobre 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence du 5 D.-3-09. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Reitzer](#)

Circonscription : Haut-Rhin (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24809

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 juin 2008, page 4803

Réponse publiée le : 1er juin 2010, page 6085