



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 40546

Texte de la question

Mme Fabienne Labrette-Ménager attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conséquences du ralentissement des transactions en matière de biens immobiliers neufs. Actuellement, la vacance de nombreux logements neufs, en attente d'acquéreurs, conduit certains constructeurs d'immeuble à conclure des baux d'habitation. Aussi, elle lui demande de bien vouloir lui préciser si, dans ce cadre, une SCI de construction-vente a la possibilité de consentir des baux d'habitation, antérieurement à la vente, sans porter atteinte au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Robien recentré pour l'acquéreur du lot loué.

Texte de la réponse

Les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement que le contribuable s'engage à donner en location nue à usage d'habitation principale, pendant une durée minimale de neuf ans, ouvrent droit à la déduction au titre de l'amortissement dit « Robien » prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI). Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit. La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation à titre onéreux ou gratuit ne suffit pas à lui faire perdre son caractère de logement neuf. En revanche, les logements dont la première location aurait pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur, n'ouvrent pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal. Il n'est pas envisagé de déroger à ce principe, lorsque les promoteurs concluent des baux d'habitation préalablement à la vente d'immeubles en vue d'en faciliter la commercialisation. Cela étant, afin d'apporter un soutien important au secteur de la construction dans une période délicate de ralentissement économique, l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) a réformé les mécanismes fiscaux d'incitation à l'investissement locatif. Cette réforme consiste à mettre en place, à partir du 1er janvier 2009, un nouvel avantage fiscal prenant la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. Cette nouvelle réduction d'impôt, codifiée sous l'article 199 septvicies du CGI, reprend pour l'essentiel l'économie générale des dispositifs « Robien » et « Borloo ». À cet égard, il est précisé que, pour l'application de la nouvelle réduction d'impôt, et comme pour les dispositifs précités, la location ne doit pas avoir débuté avant l'acquisition du logement. Les principales nouveautés consistent, outre le changement de la forme de l'avantage fiscal, à en recentrer l'application géographique et, afin de favoriser la construction de grands logements adaptés aux besoins des familles, à en limiter le bénéfice à l'acquisition d'un seul logement chaque année. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements, dans la limite annuelle de 300 000 euros. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire, le contribuable bénéficie, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts tirés de la location du logement. Par ailleurs, lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période initiale d'engagement de location de neuf ans, le contribuable bénéficie, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt égale à 2 % par an du prix de revient du logement. Afin de permettre la montée en charge progressive du nouveau dispositif, sans

supprimer brutalement les anciens, une période transitoire est prévue. Ainsi, pour les investissements réalisés en 2009, le contribuable peut choisir entre le bénéfice des dispositifs dits « Robien » et « Borloo » et la nouvelle réduction d'impôt sur le revenu, mais ne peut pas, en tout état de cause, cumuler ces avantages au titre d'un même investissement ou d'une même souscription. Les dispositifs d'amortissement dits « Robien » et « Borloo » seront supprimés à compter du 1er janvier 2010 et seule la nouvelle réduction d'impôt sur le revenu demeurera applicable à partir de cette date. Ces nouvelles dispositions témoignent de l'engagement des pouvoirs publics en faveur de l'investissement locatif et du développement de l'offre de logements.

Données clés

Auteur : [Mme Fabienne Labrette-Ménager](#)

Circonscription : Sarthe (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40546

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 2009, page 646

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6511