



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 68007

Texte de la question

Mme Véronique Besse attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur un vide juridique de la loi prévoyant une exonération d'impôt pour les particuliers investissant dans le logement locatif dite loi Robien. Certains propriétaires n'ont pu louer leur logement que quelques mois, avant que des malfaçons occasionnés par le constructeur ne rendent ce logement insalubre. Il arrive que le temps nécessaire à l'expertise et l'analyse de ces malfaçons ait retardé les travaux de réparation de plusieurs années, rendant impossible la prolongation de la location du logement dégradé. Pendant ce temps, les particuliers ont pourtant été imposés sur le revenu foncier, alors même que la loi Robien prévoit une exonération d'impôt sur la période de location du logement concerné. En conséquence, elle lui demande de bien vouloir indiquer s'il entend prendre des dispositions pour combler ce vide juridique afin que les propriétaires, victimes de malfaçons sur des constructions neuves engagées en vertu de la loi Robien, ne soient plus les victimes de la malhonnêteté des constructeurs et qu'ils se voient légitimement accorder l'exonération d'impôt qui leur revient de droit.

Texte de la réponse

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des logements dit « Robien » prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), est notamment subordonné à l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale. La condition relative à l'affectation du logement à la location doit être respectée non seulement au moment de la mise en location, mais également de manière continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location. Le non-respect de cette condition entraîne la réintégration des amortissements déduits au cours de la période couverte par cet engagement dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle intervient cette interruption. Toutefois, la loi prévoit que cette reprise n'est pas effectuée lorsque le non-respect de l'engagement de location est motivé par l'invalidité, le licenciement ou le décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. D'une manière générale, il ne peut être envisagé d'accorder un avantage fiscal sans respect des conditions d'octroi qui en sont la contrepartie, ni sanction en cas de non-respect de ces conditions. C'est la raison pour laquelle le législateur n'a pas prévu d'exception à la remise en cause de l'avantage en cas de malfaçons du logement. Cela étant, dans les situations où les malfaçons imputables au constructeur rendent le logement insalubre, il s'agit pour les propriétaires de circonstances exceptionnelles et indépendantes de leur volonté, pour lesquelles les services fiscaux peuvent envisager, au cas par cas et en fonction des circonstances propres à chaque affaire, une application mesurée de la loi fiscale, afin de ne pas remettre en cause les amortissements déduits au cours de la période antérieure à la survenance de la rupture de l'engagement de location occasionnée par ces malfaçons. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées, sans qu'il soit nécessaire de modifier un régime fiscal qui a par ailleurs été supprimé pour les investissements postérieurs au 31 décembre 2009.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Besse](#)

Circonscription : Vendée (4^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68007

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 29 décembre 2009, page 12448

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7289