



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 83899

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'arrêté en date du 29 avril 2009, paru au Journal officiel le 3 mai 2009 et au bulletin officiel des impôts n° 87 (BOI 5 D-3-09 du 14 octobre 2010), visant à ne plus permettre aux investissements locatifs situés en zone C de bénéficier du dispositif « Robien recentré » si le dépôt du permis se fait après le 4 mai 2009. Selon les renseignements pris auprès du service des impôts début 2009 et selon les textes législatifs en vigueur, il s'avérait que le dispositif « Robien recentré » devait perdurer jusqu'au 31 décembre 2009 pour les communes situées en zone C. De plus, les services des impôts n'étant pas au courant de ce nouveau dispositif à ce moment, il était tout simplement impossible pour ces personnes d'anticiper l'avènement de cette nouvelle réglementation. Enfin, il est communément admis que les dispositions parues dans le BOI ne sont censées entrer en vigueur qu'à leur date de publication. Or le préjudice subi par les personnes ayant investi dans des maisons locatives, pendant la période comprise entre l'arrêté et la publication au BOI, est assez important à la vue du changement du taux d'imposition applicable. Aussi, face à cette situation délicate, il aimerait connaître la position du Gouvernement sur la possibilité de réviser cette situation pour le cas particulier des investissements locatifs opérés dans les communes de zone C et dans la période allant de l'édiction de l'arrêté à sa parution dans le BOI, afin de bénéficier du dispositif « Robien recentré » conformément aux dispositions légales initiales.

Texte de la réponse

Le recentrage des aides fiscales à l'investissement locatif privé sur les zones dans lesquelles les besoins de logement sont prioritaires et où il existe des tensions sur le marché du logement locatif fait suite aux recommandations du rapport d'information parlementaire de M. Scellier et M. Le Bouillonnec et aux décisions prises dans le cadre de la révision générale des politiques publiques. Il s'agissait notamment de protéger les particuliers qui peuvent être incités à investir là où l'état du marché locatif ne leur permet pas de louer leur bien dans des conditions optimales. Ces dispositions figuraient dans le projet de loi qui a abouti au vote de la loi précitée dès son dépôt au Sénat, le 28 juillet 2008. La loi du 25 mars 2009 prévoyait par ailleurs que cette limitation du bénéfice du dispositif Robien aux zones tendues devienne effective à compter d'une révision du zonage, intervenue le 29 avril 2009. L'arrêté classant les communes par zones a ainsi été publié le 3 mai 2009, pour une entrée en vigueur le 4 mai 2009. Conformément à la loi, les logements situés en zone C ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le lendemain de la date de publication de l'arrêté, soit le 4 mai 2009, ont pu bénéficier des avantages fiscaux du dispositif Robien. À l'inverse, les demandes de permis de construire déposées après cette date ne peuvent pas donner lieu au bénéfice de ce dispositif. Neuf mois se sont par conséquent écoulés entre l'annonce de la restriction du bénéfice des avantages fiscaux aux zones tendues et sa mise en application. Par ailleurs, les travaux préliminaires à la révision du zonage se sont accompagnés d'une large publicité sur cette procédure. En particulier une première proposition de classement a été rendue publique dès décembre 2008. Elle a ensuite fait l'objet d'échanges approfondis avec les professionnels de l'immobilier et les associations représentant les élus locaux (Association des maires de France, Association des maires des grandes villes de France, Assemblée des communautés de France,

Association des communautés urbaines de France, Fédération des maires des villes moyennes). Enfin, dans un contexte de crise économique, aucune commune précédemment classée en zone A, B1 ou B2 n'a été reclassée en zone C. Les investisseurs concernés étaient donc informés que leur investissement potentiel était situé dans une commune qui allait devenir inéligible. Le délai de neuf mois, la publicité faite autour de la procédure de révision du zonage et l'absence de reclassement en zone C ont ainsi donné aux investisseurs une possibilité suffisante d'anticiper l'entrée en vigueur de l'exclusion de la zone C et de déposer un permis de construire avant la parution de l'arrêté de classement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83899

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 juillet 2010, page 7797

Réponse publiée le : 23 août 2011, page 9205