



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Investissement de biens immobiliers défiscalisés

Question écrite n° 33574

### Texte de la question

M. Julien Borowczyk attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les investissements de biens immobiliers défiscalisés. Certains des citoyens, souvent sur les recommandations de conseillers financiers, investissent dans des biens immobiliers défiscalisés (loi Malraux, De Robien, Pinel etc.). Ces investisseurs, pour certains se constituant un complément de retraite et pour d'autres plus aisés défiscalisant uniquement, se retrouvent parfois escroqués dans ces opérations. Certains promoteurs, après avoir encaissé l'argent des acheteurs, déposent le bilan ou liquident leur société. De ce fait, de nombreux investisseurs se voient contraints de rembourser un prêt sans rien avoir en contrepartie. Parfois les investisseurs sont aussi confrontés à une requalification fiscale ou à un arrêté de péril sur des immeubles qui tombent en ruine. Certains vendent leurs biens personnels pour rembourser les échéances de prêt. Ces opérations devraient être mieux encadrées, afin de prévenir les désagréments que subissent les investisseurs. Il souhaite connaître son avis sur ce sujet.

### Texte de la réponse

La politique fiscale du logement s'articule autour de trois grands objectifs visant l'amélioration du parc de logements, le développement de l'offre et le soutien au secteur du logement social. Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif s'inscrivent dans la démarche nationale d'appui au développement de l'offre de logements aux fins de réguler le marché immobilier locatif dont la nature est très différenciée sur l'ensemble du territoire. Afin d'améliorer et de renforcer la protection des investisseurs, l'article 78 de la loi no 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin 2, pose une obligation de transparence en cas de démarchage ou de publicité pour des investissements immobiliers ouvrant droit au bénéfice de certains dispositifs fiscaux : Malraux, Censi-Bouvard et Pinel. Ainsi, une obligation d'information, codifiée à l'article L. 122-23 du code de la consommation, accompagne la publicité relative à la commercialisation d'investissements immobiliers ouvrant droit à une réduction d'impôt. Cette obligation ne porte pas uniquement sur les caractéristiques physiques du bien mais intègre également, de manière clairement apparente, des critères économiques afférents notamment au montant du loyer, au potentiel locatif du lieu d'implantation du bien et aux conditions du régime fiscal de faveur. Le manquement à cette obligation est sanctionné par une amende administrative de 100 000 euros. La transparence du conseil délivré par les professionnels doit permettre « raisonnablement de comprendre les risques afférents à l'investissement », ce qui ne dispense toutefois pas l'investisseur de vérifier pour sa part la pertinence de son investissement en s'assurant par exemple que l'état du marché permet une opération si ce n'est rentable, du moins équilibrée. Par ailleurs, s'agissant du dispositif Pinel en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, la loi de finances pour 2018 a plafonné les frais et commissions directs et indirects imputés, au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à l'avantage fiscal, par les intermédiaires de l'immobilier. Ce dispositif tend à éviter que l'avantage fiscal soit diminué du fait de frais d'intermédiation trop importants. Le décret no 2019-1426 du 20 décembre 2019 a fixé ce plafond à 10 % du prix de revient du logement concerné. Enfin la jurisprudence de la Cour de cassation permet, dans certaines situations caractérisant un manquement

par les professionnels à leur obligation d'information aux investisseurs, clients auxquels ils ont vendu un bien immobilier locatif afin de leur permettre de bénéficier d'un avantage fiscal, d'agir en responsabilité contre les personnes concernées en vue d'obtenir réparation du préjudice subi, notamment à raison de la perte de l'avantage fiscal (cf. notamment arrêts de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation du 28 janvier 2021, no 19-22.086, et du 14 janvier 2021, no 19-24.897).

## Données clés

**Auteur :** [M. Julien Borowczyk](#)

**Circonscription :** Loire (6<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 33574

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Logement](#)

**Ministère attributaire :** [Logement](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [3 novembre 2020](#), page 7669

**Réponse publiée au JO le :** [5 octobre 2021](#), page 7421