



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 23322

Texte de la question

M. Michel Voisin appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la condition de location dans les douze mois qui est opposée par les services fiscaux aux propriétaires pour bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement dans le cadre du dispositif Robien. En effet, ces conditions, précisées dans une instruction administrative du 21 février 2005, publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) 5D-3-05 et codifiées au CGI à l'article 31-I-1^o, ne permettent absolument pas de prendre en compte les spécificités des marchés immobiliers locaux en particulier en matière de sursaturation. Certains contribuables sont ainsi, pour quelques semaines de dépassement, privés d'un amortissement convenu sur neuf années et représentant une grande partie du prix du bien et de l'effort consenti. Or, il est de notoriété publique que certains secteurs sont désormais sursaturés et que les dossiers les concernant pourraient et devraient bénéficier d'un régime dérogatoire adapté. Aussi, il demande quelles sont les intentions du Gouvernement pour pallier les préjudices liées à ces situations.

Texte de la réponse

Le dispositif d'incitation à l'investissement locatif dit « Robien », codifié au h du 1^o 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^o 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. Michel Voisin](#)

Circonscription : Ain (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23322

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 mai 2008, page 4107

Réponse publiée le : 1er juin 2010, page 6085