ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 30349

Texte de la question

Mme Arlette Grosskost attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur l'article 100 undecies A du code général des impôts qui prévoit l'octroi d'une réduction d'impôt au titre des investissements immobiliers réalisés Outre-mer par des personnes physiques qui s'engagent à louer le bien dans les six mois de l'acquisition. Dans un cas spécifique, cinq indivisaires ont procédé le 31 décembre 2005 à l'acquisition d'un immeuble composé de cinq logements sur l'île de Saint Martin et donné un mandat de gestion le 19 janvier 2006 à une agence immobilière pour rechercher des locataires. Trois logements sur cinq ont été loués dans les six mois avant que l'agence immobilière ne décide de mettre fin au mandat de façon unilatérale. En conséquence les co-propriétaires indivis ont procédé aux recherches de locataires et les deux logements restants ont été loués respectivement en novembre et décembre 2006. L'administration fiscale a remis en cause la réduction d'impôt pour les deux logements qui n'ont pas été loués dans les six mois. Or il s'avère que la doctrine administrative a récemment assoupli le régime fiscal des conditions d'application de la réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les zones de revitalisation rurale dans le secteur du tourisme. En cas de défaillance de l'exploitant, la durée de vacances du logement avant sa location à un nouvel exploitant est portée à douze mois (BOI 5 B617608 du 11 juillet 2008). Dans le cadre des investissements DOM-TOM, les acquéreurs peuvent rencontrer des difficultés pour louer le bien dans les six mois compte tenu des contraintes du marché locatif et de l'éloignement. Aussi, elle lui demande s'il serait possible d'étendre l'engagement de location prévu à l'article 199 undecies A du CGI à douze mois en cas de défaillance de la société mandatée pour la recherche de locataires.

Texte de la réponse

En application des dispositions de l'article 199 undecies A du code général des impôts (CGI), tel qu'il résulte de l'article 19 de la loi de finances pour 2001 (n° 2000-1352 du 30 décembre 2000) et de l'article 20 de la loi de programme pour l'outre-mer (n° 2003-660 du 21 juillet 2003), les contribuables personnes physiques qui acquièrent un logement neuf destiné à la location bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu. Cette réduction d'impôt, acquise dès l'année de l'achèvement du logement ou de son acquisition lorsque celle-ci est postérieure, s'élève à 40 % ou à 50 % du prix d'acquisition ou de construction du logement, selon qu'il est donné en location dans le secteur locatif libre ou dans le secteur locatif intermédiaire. Ces taux sont majorés de 10 points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible et de 4 points lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisés dans le logement. Le bénéfice de cet avantage fiscal est subordonné notamment à la mise en location du logement concerné dans les six mois de son achèvement, ou de son acquisition si elle est postérieure. Ce délai de mise en location est une incitation, pour les contribuables qui envisagent d'investir, à réaliser des investissements qui correspondent à la demande constatée sur le marché locatif, laquelle reste très importante en outre-mer. Il est plus long que celui prévu pour la mise en location des investissements réalisés dans des résidences de tourisme bénéficiant des réductions d'impôt prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G du CGI. Pour ces derniers investissements, la location doit prendre effet dans le mois qui suit l'acquisition du logement, son achèvement ou

celui des travaux de réhabilitation. L'assouplissement admis pour les investissements locatifs réalisés dans des résidences de tourisme classées prévu aux articles précités ne s'applique que dans certains cas très limités de défaillance de l'exploitant de la résidence de tourisme. Cet assouplissement n'emporte aucune modification du délai initial de mise en location. Il ne se prête pas à une transposition à d'autres avantages fiscaux applicables en matière d'investissements immobiliers. Il n'est donc pas envisagé de modifier le délai légal de mise en location des investissements locatifs réalisés outre-mer. Eu égard à l'importance de l'avantage fiscal accordé et au caractère incitatif du dispositif prévu à l'article 199 undecies A, il est indispensable d'inciter les investisseurs à s'assurer de la demande en présence pour l'investissement qu'ils projettent de faire.

Données clés

Auteur : Mme Arlette Grosskost
Circonscription : Haut-Rhin (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 30349
Rubrique : Outre-mer
Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 septembre 2008, page 7685
Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6501