



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 46113

Texte de la question

M. Marc Francina attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur l'application de la réduction d'impôt sur les revenus accordée au titre des investissements locatifs d'habitation principale. En effet, l'article 199 *septvicies* nouveau du code général des impôts issu de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 stipule que la réduction d'impôt est répartie sur neuf années. "Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année...". Or de nombreuses ventes d'appartements se font sur une ou deux années à l'avance, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), ce qui retarde pour les contribuables le début de la déduction fiscale. Afin de relancer le marché de l'immobilier non sur le court terme mais sur le long terme, serait-il possible d'envisager qu'une instruction fiscale précise que la déduction fiscale puisse se faire non à partir de l'année d'achèvement mais de l'acquisition par signature de l'acte authentique de vente chez le notaire et ce même si le bien immobilier n'est pas fini dans la même année. Il lui demande donc la position de Bercy sur ce point de fiscalité.

Texte de la réponse

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) réforme les mécanismes d'incitation fiscale à l'investissement locatif. Cette réforme consiste à mettre en place, dès le 1er janvier 2009, un nouvel avantage prenant la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu qui reprend pour l'essentiel les conditions d'application des anciens dispositifs « Robien » et « Borloo, lesquels sont supprimés à compter du 1er janvier 2010. La nouvelle réduction d'impôt sur le revenu, dite « Scellier », codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts (CGI), s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans les zones du territoire se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale, à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal, pendant une durée minimale de neuf ans. L'avantage fiscal est accordé au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Comme la déduction au titre de l'amortissement « Robien-Borloo » à laquelle elle va, à terme, se substituer, la réduction d'impôt ne peut donc pas s'appliquer au titre de l'année d'acquisition d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, sauf si celui-ci est achevé au cours de l'année même d'acquisition. Il ne serait pas justifié d'accorder l'avantage fiscal au titre de l'année d'acquisition de logement acquis en l'état futur d'achèvement. En effet, dès lors qu'aucun délai d'achèvement de l'immeuble n'est exigé pour ce type d'investissement, une telle proposition conduirait à admettre de façon systématique l'avantage fiscal à raison de logements dont l'achèvement n'est pas garanti, ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi. En outre, ses conditions particulièrement incitatives, (la réduction d'impôt « Scellier » est calculée sur le prix de revient du logement, dans la limite annuelle de 300 000 EUR, et son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012), permettent d'apporter un soutien conséquent au secteur de la construction dans une période délicate de ralentissement économique.

Elles témoignent de l'engagement fort des pouvoirs publics en faveur de l'investissement locatif et du développement de l'offre de logements. Ce dispositif est commenté dans une instruction fiscale du 12 mai 2009, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 5 B-17-09.

Données clés

Auteur : [M. Marc Francina](#)

Circonscription : Haute-Savoie (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46113

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2009, page 3181

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7589