



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

prêts

Question écrite n° 55050

Texte de la question

M. Frédéric Reiss attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur l'interprétation des textes liés aux dispositifs fiscaux tant sur l'investissement locatif que sur les travaux de rénovation énergétique éligibles à l'éco-prêt à taux zéro. Il est difficile de trouver une cohérence et une interprétation uniforme des textes et des discordances sont souvent relevées. Dans le cadre du dispositif de Robien et Borloo, les textes restent en vigueur jusqu'au 31 décembre 2009 et peuvent s'appliquer aux projets immobiliers dont le dépôt du permis de construire a été réalisé avant le 4 mai 2009. De nombreuses questions subsistent, à savoir : l'acte VEFA signé avant le 31 décembre 2009 pour une livraison courant 2010, voire 2011, bénéficie-t-il du dispositif fiscal ? Et à partir de quand peut on défiscaliser, à compter du jour de la signature de l'acte VEFA, de la date de réception des clés, ou à compter de la première location du bien ? Qu'en est-il des appartements vides, qui ne trouvent pas de locataires, l'administration peut-elle remettre en cause l'avantage fiscal ? Le Grenelle de l'environnement tranche 1 est bien engagé, mais là encore des problèmes d'interprétations subsistent, et certains décrets d'application ne sont pas encore publiés. Certains matériels permettant la rénovation énergétique entrent dans le champ d'application du dispositif du crédit d'impôts, mais pas dans celui de l'éco-prêt à taux zéro et vice versa. Les pompes à chaleur air-air ne bénéficient pas du crédit d'impôts, mais entrent dans la liste du matériel éligible à l'éco-prêt ; des exemples comme celui-ci sont bien trop nombreux et alourdissent les relations commerciales. Il lui demande de bien vouloir lui apporter des précisions sur ces points.

Texte de la réponse

S'agissant de l'entrée en vigueur de la suppression des régimes Robien-Borloo, il faut tout d'abord distinguer deux séries de dispositions : d'une part, celles tenant au champ d'application géographique des régimes de déduction au titre de l'amortissement dits « Robien » et « Borloo » ; d'autre part, celles relatives à la suppression de ces dispositifs. S'agissant du champ d'application géographique, l'article 48 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu de réserver l'application de la déduction au titre de l'amortissement des dispositifs Robien et Borloo aux logements, situés dans les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. L'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement ayant été publié au Journal officiel du 3 mai 2009, les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, déposée avant le 4 mai 2009, restent soumis à l'ancien zonage défini par l'arrêté du 10 août 2006. Ceux qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire à compter de cette date doivent être situés dans l'une des communes dont la liste est fixée par l'arrêté précité du 29 avril 2009. Par ailleurs, les dispositions de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 et de l'article 48 de la loi de mobilisation pour le logement précitée suppriment les régimes Robien et Borloo à compter du 1er janvier 2010 : seules les acquisitions réalisées avant cette date ouvrent droit aux régimes de déduction au titre de l'amortissement, sous réserve bien entendu d'en respecter les conditions, notamment celle relative au zonage qui vient d'être rappelée. Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que, pour l'application des dispositifs

Robien et Borloo, le nouveau zonage concerne uniquement les investissements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 et qui sont réalisés entre cette date et le 31 décembre 2009. Lorsque l'investissement est réalisé avant le 1er janvier 2010, la circonstance que l'achèvement des logements acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire intervienne à compter de cette date n'a pas pour effet de priver ce dernier du bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, dont le point de départ reste fixé à la date de cet achèvement. S'agissant des appartements ne trouvant pas de locataires, 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. Enfin, s'agissant du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater U du code général des impôts (CGI) au profit des établissements de crédit qui accordent des avances remboursables pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique (« écoPTZ »), les travaux éligibles sont ceux qui correspondent soit à un « bouquet de travaux », c'est-à-dire une combinaison de plusieurs actions énumérées dans le décret du 30 mars 2009 (isolation thermique des toitures, isolation thermique des murs et des parois vitrées, système de chauffage dont, sous certaines conditions, la pose de pompes à chaleur, etc.), soit à des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, soit enfin à des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif. Cette incitation complète le crédit d'impôt au titre des dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable, prévu à l'article 200 quater du CGI, sans avoir vocation à se cumuler avec ce dernier. À cet égard, les dépenses de travaux d'amélioration de la performance énergétique, financées par l'éco-PTZ comme les dépenses relatives à un même équipement et partiellement couvertes par le financement d'un éco-PTZ, ne peuvent en principe pas ouvrir droit au crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater précité. Par exception, cette disposition de non-cumul ne s'applique pas aux avances remboursables dont l'offre est émise avant le 1er janvier 2011, lorsque le montant des revenus du foyer fiscal de l'emprunteur, au sens du revenu fiscal de référence, quelle que soit la composition de ce foyer, n'excède pas 45 000 EUR l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre d'avance.

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Reiss](#)

Circonscription : Bas-Rhin (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55050

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juillet 2009, page 6950

Réponse publiée le : 15 juin 2010, page 6644