



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 49381

Texte de la question

Mme Véronique Besse attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le dispositif de défiscalisation de la loi de Robien pour l'investissement locatif. Ce dispositif implique l'obligation, pour le propriétaire, de louer durant 9 ans en résidence principale le logement dans lequel il a investi avant le 31 décembre 2009. Il prévoit également un délai de 12 mois maximum à compter de la date de l'acquisition du logement ou de l'achèvement de ses travaux, avant sa location. Hors de ces conditions requises, le propriétaire ne peut bénéficier de l'amortissement de 50 % de son investissement sur neuf ans, accordé par cette loi. Or il peut arriver qu'un sinistre, causé dès le départ par des malfaçons indépendantes de la responsabilité du propriétaire, rende l'appartement concerné insalubre, donc non susceptible d'être loué, au cours des douze mois de délai requis. Parfois même, la durée des nouveaux travaux pour pallier ce sinistre, peut prendre plusieurs années, rendant ainsi toute location impossible dès la remise des clés au propriétaire. Pourtant, la loi de Robien ne se prononce pas sur ce cas particulier. Cette lacune peut empêcher le propriétaire concerné de bénéficier des amortissements auxquels il peut normalement prétendre, ou le rendre passible d'une rectification fiscale injustifiée. Elle lui demande donc de bien vouloir l'informer des mesures qu'elle entend prendre pour remédier aux cas de sinistres et malfaçons indépendants de la volonté des propriétaires au moment de l'acquisition de leur bien locatif.

Texte de la réponse

Le bénéfice des déductions du revenu foncier pratiquées au titre de l'amortissement « robien » est notamment conditionné à un délai de mise en location de douze mois à compter de l'acquisition du logement ou de l'achèvement des travaux. Il est toutefois admis que le contribuable puisse bénéficier d'une partie de l'avantage fiscal lié à l'amortissement du logement lorsque la mise en location intervient après l'expiration du délai de douze mois à la double condition que le contribuable justifie avoir accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) en vue de mettre le bien en location et qu'il n'a pas proposé des conditions de mise à la location dissuasives, d'une part, et que le logement n'a, depuis son achèvement, jamais été habité ni utilisé jusqu'à sa mise en location effective, d'autre part. Dans cette situation, le point de départ de la période d'amortissement n'est pas modifié, 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. 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. En revanche, les cas de malfaçons ou de sinistres du logement ne justifient pas à eux seuls la remise en cause du délai de mise en location. Il n'est pas dans les intentions du Gouvernement de modifier la règle s'appliquant à cet égard, qui est équilibrée. Au regard de la situation décrite, il est rappelé, qu'indépendamment de la fiscalité, des recours de droit commun existent pour obtenir dédommagement du préjudice subi.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Besse](#)

Circonscription : Vendée (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49381

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [11 février 2014](#), page 1213

Réponse publiée au JO le : [11 avril 2017](#), page 2966