

14ème législature

Question N° : 31774	De M. Bernard Deflesselles (Les Républicains - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > impôt sur le revenu	Tête d'analyse > revenus fonciers	Analyse > déduction. amortissement immobilier. réglementation.
Question publiée au JO le : 09/07/2013 Réponse publiée au JO le : 13/09/2016 page : 8180 Date de changement d'attribution : 31/08/2016 Date de renouvellement : 22/10/2013 Date de renouvellement : 28/01/2014 Date de renouvellement : 06/05/2014 Date de renouvellement : 02/09/2014 Date de renouvellement : 20/01/2015 Date de renouvellement : 09/06/2015 Date de renouvellement : 15/09/2015 Date de renouvellement : 15/09/2015 Date de renouvellement : 22/12/2015 Date de renouvellement : 29/03/2016 Date de renouvellement : 12/07/2016		

Texte de la question

M. Bernard Deflesselles attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le bénéfice de l'avantage fiscal lié au régime dit « De Robien Neuf ». L'avantage fiscal est subordonné à plusieurs obligations dont le non-respect entraîne naturellement sa remise en cause. Il en est ainsi en cas de cession du logement avant le terme de la période d'engagement prévue ou du démembrement de la propriété. Cependant, une instruction administrative en date du 31 août 1999, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D 4-99 précise qu'en cas de démembrement du droit de propriété du logement pendant la période couverte par l'engagement de location, sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, le propriétaire qui cède la nue-propriété de l'immeuble et qui demeure usufruitier, peut continuer à bénéficier de l'avantage fiscal constitué par le supplément de déduction forfaitaire. Si cette instruction administrative s'appliquait au supplément de déduction forfaitaire dans le cadre de la loi « Besson Neuf », il lui demande si elle ne peut pas s'appliquer également à l'amortissement prévu dans le cadre de la loi « De Robien Neuf » qui reprend l'économie générale de la précédente loi et qui renforce le dispositif d'encouragement à l'investissement locatif. Il serait en effet logique que, dans le cadre d'un démembrement de propriété, l'avantage fiscal soit maintenu au profit de l'usufruitier si les autres conditions sont remplies et que l'engagement de location est respecté jusqu'au terme des 9 ans. En effet l'instruction prévoit la remise en cause au motif que « la cession du logement entraîne, soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location », or seul l'usufruitier peut conclure des baux, quand bien même il doit solliciter l'avis du nu propriétaire pour les baux supérieurs à 9 ans et son autorisation pour les baux commerciaux.

Texte de la réponse

Le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif, dit « Robien », codifié sous le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), applicable sur option du contribuable, prend la forme d'une déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition des logements éligibles à l'avantage fiscal. La base de l'amortissement est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement. Par ailleurs, le propriétaire qui réalise des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement dans un logement pour lequel il a opté pour la déduction au titre de l'amortissement peut également opter pour l'amortissement de ces dépenses. Les dépenses d'amélioration réalisées sur le logement sont toujours prises en compte sous la forme d'une déduction au titre de l'amortissement. Cet avantage fiscal est notamment subordonné à l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée minimale de neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'elle-même ou un membre de son foyer fiscal. Le dispositif « Robien » ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré. Il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base amortissable, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires ou son terrain d'assiette, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement. Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble intervient après la date de souscription de l'engagement de location et avant son expiration, l'avantage fiscal est en principe remis en cause. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le non respect de l'engagement de location intervient à la suite de l'invalidité, du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Ces précisions figurent aux paragraphes no 170 et 180 du BOI-RFPI-SPEC-20-20-40-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts (BOFIP). Par ailleurs, le dispositif « Besson ancien », codifié sous le e du 1° du I de l'article 31 du CGI et auquel l'auteur de la question fait référence, prend la forme d'une déduction forfaitaire majorée calculée sur le montant du revenu brut foncier. Cet avantage fiscal est subordonné à un engagement de location du propriétaire et, lorsque ce dernier est une société de personnes, à un engagement de l'associé de conservation des parts. Le démembrement de propriété du logement ou des parts ne fait pas obstacle à l'application de la déduction forfaitaire majorée prévue au e du 1° du I de l'article 31 du CGI lorsqu'il est antérieur à l'engagement de location du logement ou de conservation des parts ; dans cette hypothèse, seul l'usufruitier peut bénéficier de la déduction. Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts sociales intervient après la date de la prise de l'engagement de location, l'avantage fiscal est en principe remis en cause. Cela étant, en cas de démembrement du droit de propriété du logement pendant la période couverte par l'engagement de location et lorsque le propriétaire cède la nue-propriété de l'immeuble, il est admis qu'il puisse bénéficier de la déduction forfaitaire majorée en tant qu'usufruitier, sous réserve de continuer à respecter son engagement de location. Il en est ainsi en cas de donation avec réserve d'usufruit. Ces précisions figurent au BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10-20150521 publié au bulletin officiel des finances publiques - impôts. Par conséquent, il résulte de l'économie même de ces dispositifs que la mesure de tempérament faisant exception à la remise en cause de l'avantage fiscal en cas de cession de la nue-propriété applicable dans le dispositif « Besson ancien » ne peut être transposée aux dispositifs reposant sur un mécanisme d'amortissement tels que « Besson neuf » ou « Robien neuf », qui supposent de conserver la pleine propriété des biens amortissables pendant la période couverte par l'engagement de location. En effet, l'avantage fiscal « Besson ancien » ne s'appliquant qu'au seul bénéficiaire du revenu brut foncier, plein propriétaire ou usufruitier, la cession de la nue-propriété pendant la période couverte par l'engagement de location n'entraîne de facto pas de modification de la situation du bénéficiaire de l'avantage fiscal.