

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 21 NOV. 2012

DIRECTION DE LA LÉGISLATION FISCALE
SOUS-DIRECTION C - BUREAU C 2-1
139, RUE DE BERCY
TELEDOC 641
75572 PARIS CEDEX 12

Dossier suivi par : Alain Taieb
Alain.taieb@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.53.18.91.81
Télécopie : 01.53.18.95.67
Réf : 2012/085071a

Monsieur,

Par lettre du 20 février 2011, vous aviez attiré l'attention du ministre, qui m'a chargée de vous répondre, sur les difficultés rencontrées par les membres de l'Association nationale des victimes de l'immobilier (ASDEVILM – ANVI) dans le cadre d'investissements réalisés en vue de bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

Vous indiquez que les dégradations internes des logements, liées à une mauvaise gestion de certaines copropriétés, ont rendu difficile leur remise en location après le départ massif des locataires en place, ce qui a conduit à une période de vacance de ces logements supérieure à douze mois.

A ce titre, vous souhaitez que, par mesure de tempérament, les amortissements pratiqués par ces investisseurs ne soient pas remis en cause.

Votre demande, qui a retenu toute mon attention et à laquelle je m'excuse de répondre avec retard, appelle de ma part les observations suivantes.

Le bénéfice du dispositif « Robien » 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'un membre de son foyer fiscal.

La condition relative à l'affectation du logement doit être respectée non seulement au moment de la mise en location, mais également de manière continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location.

Monsieur Claude MICHEL
Président de l'Association de défense des
victimes des loueurs en meublé et de
l'Association nationale des victimes de
l'immobilier (ASDEVILM-ANVI)
127, impasse le petit Thuve
84250 LE THOR

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période.

La doctrine administrative admet cependant une période de vacance de douze mois, lorsque le propriétaire établit qu'il a accompli les diligences concrètes en vue de la remise en location du bien (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise à la location ne sont pas dissuasives.

La constatation d'une période de vacance d'une durée supérieure à douze mois entraîne, en principe, la remise en cause des déductions pratiquées.

Au cas particulier évoqué des victimes du réseau de vente Apollonia, il apparaît que les circonstances de l'espèce justifient une application mesurée de la loi fiscale. Pour cette raison, il est admis de ne pas remettre en cause les amortissements pratiqués antérieurement à la période de vacance des logements.

Il est toutefois précisé que cette mesure de tempérament n'autorise pas le bénéfice de l'avantage fiscal pendant la période au cours de laquelle les logements concernés n'ont pas été effectivement donnés en location. Les déductions pratiquées au titre de l'ensemble de cette période de vacance devront donc, le cas échéant, faire l'objet d'une remise en cause. Aucune pénalité ni intérêt de retard ne seront toutefois appliqués aux rappels d'impôt correspondants.

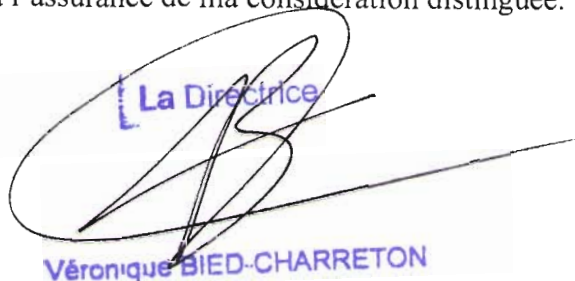
Les investisseurs pourront, en revanche, poursuivre l'application de la déduction au titre de l'amortissement à compter du premier jour du mois de la nouvelle mise en location effective des logements.

L'application de cette mesure de tempérament n'a pas pour effet de proroger la période au titre de laquelle la déduction peut être pratiquée. En conséquence, la fraction de déduction au titre de l'amortissement qui n'a pu être pratiquée pendant la période au cours de laquelle le logement n'a pas été donné en location ne pourra pas faire l'objet d'un report ultérieur.

De même, il est rappelé que l'engagement de location du propriétaire restant, en tout état de cause, fixé à neuf ans, la mise en location du bien devra être prolongée d'une durée égale à celle correspondant à la période de vacance constatée.

Dans l'hypothèse où la période de vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal, sous réserve que le logement ne soit pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.


La Directrice
Véronique BIED-CHARRETON