



**Défiscalisation immobilière et retard dans les
travaux...
Attention au délai de mise en location...**

Newsletter n°17-431 du 12 AVRIL 2017

Question N° 49381 de Mme Véronique Besse

Réponse publiée au JO le : 11/04/2017 page : 2966

Mme Véronique Besse a attiré 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.

Solution transposable à nos yeux pour les autres régimes de défiscalisation.

NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX ASTUCES PRATIQUES POUR LA REDACTION DES DECLARATIONS FISCALES

FORMATION D'UNE DUREE DE 7 HEURES

LYON LE 14 AVRIL 2017

COMPLET

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

PARIS LE 20 AVRIL 2017

DERNIERES PLACES

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

Nos prochaines formations...

PARIS	Panorama de l'actualité fiscale Dernière date	27 AVRIL 7 heures	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Stratégies de rémunération	4 ET 5 MAI 14 heures	PIERRE YVES LAGARDE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
LYON	Immobilier d'entreprise	18 ET 19 MAI 14 heures	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale	30 ET 31 MAI 14 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Démembrement et principales conséquences fiscales	1^{er} JUIN 7 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

LYON	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle	8 ET 9 JUIN 14 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Approche patrimoniale de l'immobilier	13 ET 14 JUIN MARS 14 HEURES	STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise	14 ET 15 JUIN 14 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale	20 JUIN 7 HEURES	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Les bons choix pour l'exercice d'une activité libérale	22 JUIN 7 HEURES	PIERRE YVES LAGARDE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal	23 JUIN 7 HEURES	STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Assurance-vie et stratégies patrimoniales	28 JUIN 7 HEURES	STEPHANE PILLEYRE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Les clefs pour une bonne stratégie retraite	29 JUIN 7 HEURES	VALERIE BATIGNE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	La mise en œuvre du	29 et 30 JUIN	STEPHANE PILLEYRE	DETAILS ET INSCRIPTIONS

	conseil patrimonial	14 HEURES		<u>ICI</u>
--	--------------------------------	------------------	--	----------------------------

LYON	La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel	3 JUILLET 7 HEURES	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
LYON	L'ISF et le patrimoine professionnel	4 JUILLET 7 HEURES	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Immobilier d'entreprise	4 ET 5 JUILLET 14 HEURES	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE



LES 31 AOUT ET 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 A CLERMONT FERRAND

CONSACRE A LA PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE APRES LES ECHEANCES
LEGISLATIVES

15 HEURES DE FORMATION

JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE : Panorama de l'actualité juridique et fiscale. Que reste t-il de la fiscalité patrimoniale après les élections et la loi de finance rectificative

PIERRE YVES LAGARDE : Quelles sont les nouveautés en matière de protection sociale et de rémunération des dirigeants ?

VALERIE BATIGNE : Comment élaborer dans ce nouveau contexte une stratégie retraite objective ?

[DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI](#)

NOMBRE DE PLACES LIMITE