

14ème législature

Question N° : 57039	De M. Emeric Bréhier (Socialiste, écologiste et républicain - Seine-et-Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique >impôt sur le revenu	Tête d'analyse >investissements immobiliers locatifs neufs	Analyse > avantage fiscal. revente du bien. réglementation.
Question publiée au JO le : 10/06/2014 Réponse publiée au JO le : 26/07/2016 page : 6974 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de signalement : 31/05/2016		

Texte de la question

M. Emeric Bréhier attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le bénéfice de l'avantage fiscal lié au dispositif de la loi Robien. Cet avantage fiscal est subordonné à plusieurs obligations dont le non-respect entraîne naturellement sa remise en cause. Néanmoins le code général des impôts prévoit qu'aucune remise en cause de l'avantage fiscal n'est effectuée lorsque le non-respect de l'engagement de location ou de la conservation des parts intervient à la suite d'un licenciement. Il semble qu'un vide juridique existe dans le cas d'une rupture conventionnelle de travail, procédure qui permet à l'employeur et au salarié de convenir en commun des conditions de la rupture du contrat de travail qui les lie, elle est ainsi exclusive du licenciement ou de la démission. En conséquence, il lui demande de bien vouloir indiquer s'il entend prendre des dispositions pour combler ce vide juridique afin que les propriétaires, au chômage, conservent l'avantage fiscal en cas de revente du bien concerné.

Texte de la réponse

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (dispositif « Robien »), est notamment, subordonné à l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale du locataire. La condition relative à l'affectation du logement à la location 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. Le non-respect de cette condition entraîne la réintégration des amortissements déduits au cours de la période couverte par l'engagement dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle intervient la rupture de cet engagement. Toutefois, la loi prévoit que la reprise n'est pas 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. Ainsi, le licenciement constitue l'un des évènements subis justifiant l'absence de remise en cause de l'avantage fiscal accordé en application du dispositif précité. Pour l'application de cette disposition, les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur. Tel n'est pas le cas de la rupture conventionnelle du contrat de travail qui, aux termes des dispositions de l'article L. 1237-11 du code du travail, est exclusive du licenciement (à l'initiative de l'employeur) ou de la démission (à l'initiative du salarié) et ne peut être imposée par l'une ou l'autre des parties. En effet, ce mode de rupture du contrat de travail permet à l'employeur et au salarié de convenir en commun des conditions de la rupture du contrat de travail qui les

lie. Il se distingue ainsi du licenciement car il ne relève pas d'une décision unilatérale de l'employeur mais d'un échange de consentements. Il est donc choisi, et non subi ; à ce titre, il ne peut être comparé aux événements permettant, par exception, de déroger au principe de reprise de l'avantage fiscal accordé en cas de non-respect du délai de location de l'immeuble y ayant ouvert droit. Par conséquent, la rupture conventionnelle du contrat de travail n'étant pas assimilable à un licenciement à l'initiative de l'employeur, l'exception à la remise en cause de l'avantage fiscal ne trouve pas à s'appliquer en cas de non-respect par un contribuable de son engagement de location. Dans une telle hypothèse, la remise en cause des déductions pratiquées au titre de l'amortissement « Robien » est effectuée suivant les modalités précisées au BOI-RFPI-SPEC-20-20-40-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts. Ces précisions sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.