



13^{ème} législature

Question N° : 103053

de M. Goasguen Claude (Union pour un Mouvement Populaire - Paris)

Question écrite

Ministère interrogé > Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire > Budget, comptes publics et réforme de l'État

Rubrique > impôt sur le revenu

Tête d'analyse > réductions d'impôt

Analyse > investissements immobiliers locatifs. réglementation

Question publiée au JO le : **22/03/2011** page : **2608**
 Réponse publiée au JO le : **22/11/2011** page : **12252**
 Date de changement d'attribution : **29/06/2011**

Texte de la question

M. Claude Goasguen attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur l'investissement locatif en dispositif Besson. L'amortissement de l'achat d'un logement en dispositif Besson est déduit des revenus imposables durant 9 ans, à condition que l'investisseur s'engage à louer ce bien dans des conditions prédéfinies strictes. En cas de non-respect de ces conditions, l'avantage fiscal est remis en cause et le montant de l'amortissement est réintégré dans le revenu imposable, puisqu'il ne se justifie plus. Ces dispositifs d'investissements locatifs sont très avantageux et ont séduit de nombreux concitoyens souhaitant se constituer une épargne et un patrimoine. Néanmoins ce dispositif est aussi très contraignant car, en cas d'accident de la vie tels que le chômage ou des pertes de revenus significatifs, la vente du bien reste une solution privilégiée. La vente dans la période des 9 ans est strictement encadrée, pour que l'avantage fiscal ne soit pas remis en cause. L'article 95-2 de l'instruction fiscale du 31 août 1999 dispose des exceptions. Le 2° exonère de cette remise en cause le contribuable licencié dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de son employeur. Or il semblerait que, dans de nombreux cas, l'administration fiscale fasse une interprétation de cet article et ajoute comme condition que le licenciement ait pour conséquence l'existence de difficultés financières, le licenciement ne constituant pas une source suffisante d'exception. C'est pourquoi il souhaiterait savoir si l'administration fiscale a le pouvoir d'interpréter ce texte et non l'appliquer strictement.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), le bénéfice de la déduction du revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'amortissement « Besson » est subordonné à la condition que le propriétaire prenne l'engagement de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans. Lorsque l'engagement de location n'est pas respecté, les déductions pratiquées au titre de l'amortissement font l'objet d'une reprise, sauf lorsque la rupture de l'engagement résulte d'une invalidité, d'un licenciement ou encore du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Cela étant, un lien de causalité doit exister entre l'un ou l'autre de ces événements et la rupture de l'engagement de location. Cette condition suppose que l'engagement de location ait été pris avant la survenance de l'invalidité, du licenciement ou du décès et que la rupture de l'engagement soit motivée directement par l'un de ces événements. Si le licenciement du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et, consécutivement, la survenance de difficultés financières sont de nature à démontrer l'existence de ce lien de causalité, l'existence de telles contraintes pécuniaires, ne découlant pas de l'un de ces événements, ne saurait, en revanche, constituer une condition à l'absence de remise en cause de l'avantage en cas de non-respect de l'engagement de location. En tout état de cause, la cession ou la reprise du bien par le propriétaire ne peut être considérée comme motivée par le licenciement que dans la mesure où, à la date de la rupture de l'engagement, le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune est inscrit comme demandeur d'emploi auprès de Pole emploi. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.