

15ème législature

Question N° : 33372	De M. Sylvain Maillard (La République en Marche - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Risques liés aux investissements locatifs défiscalisés	Analyse > Risques liés aux investissements locatifs défiscalisés.
Question publiée au JO le : 27/10/2020 Réponse publiée au JO le : 25/05/2021 page : 4390		

Texte de la question

M. Sylvain Maillard interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur le sujet des investissements locatifs défiscalisés. Alerté par certains citoyens de la circonscription, M. le député souhaiterait notamment savoir quelles garanties sont à l'étude pour mieux protéger les particuliers qui investissent dans ce type de structure. En effet, les particuliers s'engagent souvent dans ce type de logement suite au démarchage de conseillers en patrimoine (qu'un rapport de la Cour des comptes de mars 2019 qualifie de « vendeurs de défiscalisation », citant la direction de la législation fiscale) et qui font valoir les avantages fiscaux à investir dans ce domaine. Le bien, vendu à un prix supérieur à sa valeur intrinsèque grâce à l'attrait d'une réduction d'impôts, est couplé à un bail de location de long terme ; or, le loyer étant proportionnel au prix de vente, celui-ci est également trop élevé, si bien que le locataire se trouve souvent dans l'incapacité de s'acquitter des mensualités au bout de quelques mois. Outre que l'efficacité de ce type d'investissement pour la création de logements fait débat, M. le député s'inquiète du manque d'information des particuliers sur les risques liés à ce type de contrats de logement, certains établissements bancaires ne transmettant pas forcément un degré d'information suffisant sur le sujet alors qu'ils sont sollicités pour accorder les fonds nécessaires à ces transactions. Aussi, il souhaiterait savoir comment les pouvoirs publics entendent mieux informer les particuliers des risques liés aux investissements locatifs défiscalisés et quels dispositifs pourraient être envisagés afin de mieux encadrer les dérives que ce type de système engendre.

Texte de la réponse

Afin d'améliorer et de renforcer la protection des investisseurs, l'article 78 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 », pose une obligation de transparence en cas de démarchage ou de publicité pour des investissements immobiliers ouvrant droit au bénéfice de certains dispositifs fiscaux : "Malraux", "Censi-Bouvard" et "Pinel". Ainsi, une obligation d'information, codifiée à l'article L. 122-23 du code de la consommation, accompagne la publicité relative à la commercialisation d'investissements immobiliers ouvrant droit à une réduction d'impôt. Cette obligation ne porte pas uniquement sur les caractéristiques physiques du bien mais intègre également, de manière clairement apparente, des critères économiques afférents notamment au montant du loyer et au potentiel locatif du lieu d'implantation du bien, et les conditions du régime fiscal de faveur. Le manquement à cette obligation est sanctionné par une amende administrative de 100 000 euros. La transparence du conseil délivré par les professionnels doit permettre « raisonnablement de comprendre les risques afférents à l'investissement », ce qui ne dispense toutefois pas l'investisseur de vérifier pour sa part la pertinence de son investissement en s'assurant



par exemple que l'état du marché permet une opération si ce n'est rentable, du moins équilibrée. Par ailleurs, s'agissant du dispositif Pinel en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, la loi de finances pour 2018 a plafonné les frais et commissions directs et indirects imputés, au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à l'avantage fiscal, par les intermédiaires de l'immobilier. Ce dispositif tend à éviter que l'avantage fiscal soit diminué du fait de frais d'intermédiation trop importants. Le décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 a fixé ce plafond à 10 % du prix de revient du logement concerné. Enfin la jurisprudence de la Cour de cassation permet, dans certaines situations caractérisant un manquement par les professionnels à leur obligation d'information aux investisseurs, clients auxquels ils ont vendu un bien immobilier locatif afin de leur permettre de bénéficier d'un avantage fiscal, d'agir en responsabilité contre les personnes concernées en vue d'obtenir réparation du préjudice subi, notamment à raison de la perte de l'avantage fiscal (cf. notamment arrêts de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation du 28 janvier 2021, n° 19-22.086, et du 14 janvier 2021, n° 19-24.897).