

15ème législature

Question N° : 5916	De M. Benoit Potterie (La République en Marche - Pas-de-Calais)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Projet de dispositif d'encouragement à la construction de logements	Analyse > Projet de dispositif d'encouragement à la construction de logements.
Question publiée au JO le : 27/02/2018 Réponse publiée au JO le : 02/04/2019 page : 3008 Date de changement d'attribution : 06/03/2018 Date de renouvellement : 12/02/2019		

Texte de la question

M. Benoit Potterie appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur un projet de dispositif d'encouragement à la construction de logements. Le logement neuf, en 2017, a dépassé les 418 000 constructions, soit + 15,7 % par rapport à 2016. Il est à noter que les dispositifs de défiscalisation immobilière ont contribué à ce rebond immobilier. Le Gouvernement a également mis en avant la poursuite des dispositifs existants, comme le dispositif « Loi Pinel », en permettant sa prolongation pour 4 années, tout en le recentrant sur les zones urbaines. La « Loi Pinel » répond à un triple enjeu : construire des logements dans les zones tendues ; soutenir l'investissement locatif ; développer une offre de logements locatifs « intermédiaires » entre le marché locatif privé et le logement locatif social. Ce dispositif s'applique lorsque le propriétaire satisfait notamment aux exigences de montant de loyer pratiqué tout en tenant compte des ressources des locataires concernés (article 199 *novovicies* du code général des impôts). Ces exigences se sont assouplies depuis le 1er janvier 2015 en permettant aux ascendants ou descendants du propriétaire, de louer l'immeuble, si ces derniers satisfont aux exigences précitées. Le non-respect de l'une des conditions d'application du régime entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal (*Bulletin officiel des finances publiques* - BOI-IR-RICI-360-40). Ainsi il apparaît que la cession du logement pendant la période d'engagement de location est un cas de remise en cause de l'exonération fiscale, même si celle-ci est faite à titre gratuit. Ce principe souffre d'une exception : si le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune. Or l'assouplissement du dispositif lors du transfert de propriété en cas de donation de la nue-propriété, à la condition que l'usufruitier continue de respecter l'engagement de location, serait de nature à favoriser l'utilisation du dispositif, sans frais pour l'État. Le Gouvernement pourrait ainsi accentuer les mesures favorables au « choc d'offre » nécessaire en zone tendue. Lors d'une question écrite au gouvernement de la 12ème législature (question n° 94878) ce même dispositif a été admis par le ministre concerné au sujet du dispositif d'encouragement à l'investissement locatif « Besson ancien » : « sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, le propriétaire qui cède la nue-propriété de l'immeuble et qui demeure usufruitier peut continuer à bénéficier de l'avantage fiscal » (instruction administrative du 31 aout 1999, B.O.I 5D-4-99). L'application de cette même mesure aux dispositifs d'encouragement à l'investissement locatif privé permettrait ainsi de favoriser l'investissement dans les zones concernées en assouplissant les conditions. De plus, une telle mesure, sans alourdir les comptes de l'État, permettrait une rentrée fiscale supplémentaire par le paiement des droits de donation (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, droits de mutation en cas de dépassement de l'abattement fiscal) et rétablirait



l'égalité entre les différents régimes de défiscalisation immobilière. Compte tenu de ces éléments, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures envisagées afin de faciliter la transmission à titre gratuit de la nue-propriété des biens acquis dans le cadre des dispositifs d'encouragement à l'investissement locatif dans le cas où l'usufruitier continue de respecter les engagements de location prescrits par le dispositif.

Texte de la réponse

Le dispositif « Pinel », codifié sous l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire pour les contribuables qui acquièrent ou font construire un logement neuf ou assimilé du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2021 et qui s'engagent à le donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de neuf ans, dans le respect de plafonds de loyer et de ressources. La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable. Ce dispositif ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré (D du I de l'article 199 novovicies du CGI). Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble intervient après la date de souscription de l'engagement de location et avant son expiration, l'avantage fiscal est en principe remis en cause. Toutefois, lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Ces précisions figurent au paragraphe n° 20 du BOI-IR-RICI-360-40-20150611 publié au Bulletin officiel des finances publiques – impôts (BOFiP). Par ailleurs, le dispositif « Besson ancien », codifié sous le j du 1° du I de l'article 31 du CGI et auquel l'auteur de la question fait référence, prend la forme d'une déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers, calculée sur le montant du revenu brut foncier. Cet avantage fiscal est notamment subordonné à un engagement de location du propriétaire. Le démembrement de propriété du logement ou des parts ne fait pas obstacle à l'application de la déduction forfaitaire majorée prévue au j du 1° du I de l'article 31 du CGI lorsqu'il est antérieur à l'engagement de location du logement ou de conservation des parts ; dans cette hypothèse, seul l'usufruitier peut bénéficier de la déduction. Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts sociales intervient après la date de la prise de l'engagement de location, l'avantage fiscal est en principe remis en cause. Cela étant, en cas de démembrement du droit de propriété du logement pendant la période couverte par l'engagement de location et lorsque le propriétaire cède la nue-propriété de l'immeuble, il est admis qu'il puisse bénéficier de la déduction forfaitaire majorée en tant qu'usufruitier, sous réserve de continuer à respecter son engagement de location. Il en est ainsi en cas de donation avec réserve d'usufruit. Ces précisions figurent au BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10-20140221 publié au BOFiP. Toutefois, la mesure de tempérament susmentionnée faisant exception à la remise en cause de l'avantage fiscal en cas de cession ou donation de la nue-propriété, applicable dans le cadre du dispositif « Besson ancien », ne saurait être transposée à la réduction d'impôt « Pinel ». En effet, la déduction forfaitaire majorée prévue par le dispositif « Besson ancien » s'applique au titulaire des revenus fonciers, qu'il soit plein propriétaire de l'immeuble ou usufruitier. Il en va différemment du dispositif « Pinel », qui prend la forme d'une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient total de l'immeuble acquis en pleine propriété par le bénéficiaire de l'avantage fiscal.