



Reprise d'avantage fiscal -rupture DE ROBIEN

Fiche pratique publié le **04/06/2012**, vu **3860 fois**, Auteur : [Isabelle Gauthier BG2C finances](#)

La contrainte est largement connue: lorsqu'on réalise un investissement immobilier sous l'égide d'un quelconque régime défiscalisant, on s'engage à le louer pendant une période d'au moins 9 ans.

Mais deux éléments peuvent perturber le schéma initial: d'une part, des changements peuvent affecter la vie privée ou professionnelle du propriétaire bailleur, et, d'autre part, la location peut s'avérer plus compliquée que prévue. Bien des journalistes s'en sont fait l'écho: les localisations des biens ont parfois réservé de mauvaises surprises aux investisseurs, constatant à leurs dépens l'absence d'une demande locative dont on leur avait pourtant vanté l'abondance.

Qu'advient-il s'il l'on interrompt l'engagement de location initial des 9 ans? L'on entend fréquemment évoquée la restitution de l'avantage fiscal procuré, mais comment est-elle calculée?

Ce point fait l'objet d'un calcul particulier, décrit par l'administration fiscale dans le bulletin officiel 5 D-3-05, à l'alinéa 185: les amortissements déduits au cours de la période d'engagement sont réintégrés dans le revenu foncier de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement de location intervient.

L'administration fiscale applique ainsi le système du quotient. Dans l'exemple fourni par l'administration fiscale, le contribuable se voit ainsi restituer les avantages qu'il a effectivement perçus.

Mais la réintégration des amortissements peut s'avérer extrêmement pénalisante, dans le cas où les amortissements n'ont pu être imputés sur le revenu global du contribuable, parce qu'excédant le plafond des 10 700€. Dans ce cas, le surplus de déficit foncier, "mis en réserve", n'a que des inconvénients: il n'a généré aucune économie d'impôt, il engendre une restitution bien au-delà de la réduction d'impôt afférente au régime défiscalisant, et de surcroît, il est perdu, la location étant interrompue avant qu'il n'ait pu s'imputer.

Un système plus juste serait de calquer la restitution sur l'économie d'impôt réellement générée par l'investissement, mais l'effet dissuasif serait moindre. Dommage pourtant de pénaliser des investisseurs qui ont déjà bien du mal à sortir d'une opération mitigée, voire désastreuse pour leurs finances.