



Location immobilière, qualité du locataire loi robien

Par Visiteur

Bonsoir. Je suis consultante en relocation et j'ai besoin de savoir d'urgence si mon client, la filiale française d'une société japonaise, peut louer un logement acquis par le propriétaire dans le cadre de la loi Robien, pour l'usage exclusif de l'un de ses impatriés sans que ce logement ne fasse l'objet d'une sous-location. Ce logement sera à usage d'habitation principale de l'occupant. Merci d'avance pour vos conseils avisés.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonsoir. Je suis consultante en relocation et j'ai besoin de savoir d'urgence si mon client, la filiale française d'une société japonaise, peut louer un logement acquis par le propriétaire dans le cadre de la loi Robien, pour l'usage exclusif de l'un de ses impatriés sans que ce logement ne fasse l'objet d'une sous-location. Ce logement sera à usage d'habitation principale de l'occupant.

Non, ce n'est pas possible.

Dans le dispositif de Robien, le locataire doit prendre le logement comme résidence principale. Il faut donc nécessairement que ce soit l'impatrié qui soit désigné comme locataire directement sur le contrat de location.

La société ne peut pas signer le bail, à son propre nom, pour le compte de l'impatrié.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.
Mais comment interpréter la clause suivante ?

Le locataire

Qualité

Le locataire doit être une personne physique (ou un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel).

Il s'agit bien dans notre cas d'un organisme privé louant des biens en faveur de son personnel.

Merci d'avance pour ce complément de réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le locataire doit être une personne physique (ou un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel).

Il s'agit bien dans notre cas d'un organisme privé louant des biens en faveur de son personnel.

C'est essentiellement dans le cadre d'une sous-location.

En effet, pour l'administration fiscale, la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs (régime « Robien ») est réservée aux propriétaires qui s'engagent à louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale du locataire.

L'engagement de location comporte en outre une mention prévoyant que le montant du loyer ne peut excéder le plafond fixé à l'article 2 terdecies A de l'annexe III au CGI.

Les dispositions précitées sont également applicables en cas de location du logement consentie à un organisme public ou privé, qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale du sous-locataire, sous réserve que l'organisme locataire ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière (3e alinéa de l'article 31, I-1° h du CGI).

Dans cette situation, la condition tenant au montant du loyer doit être satisfaite, d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire et, d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire (article 2 sexdecies-0 A ter de l'annexe III au CGI : FONC-VII-1640).

En conséquence, le dispositif Besson est applicable avec certitude lorsque le bailleurs (personne physique) sous-loue le logement à l'un de ses employés. En revanche, en cas de mise à disposition à titre gratuit, mais non de sous-location, j'aurai tendance à dire que non.

Si un tel dispositif serait tout à fait théorique envisageable, aucune disposition fiscale ni réponse de l'administration fiscale n'a confirmé cette réponse qui reste dès lors sujette à incertitude. Il vaut donc mieux être prudent.

Très cordialement.