

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2009 - (n° 1127)
(Seconde partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 446

présenté par
M. Carrez, Rapporteur général
au nom de la commission des finances

ARTICLE 44

Substituer aux alinéas 16 et 17 l'alinéa suivant :

« 1° *ter* des déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés lorsque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel au sens des dispositions du VII de l'article 151 *septies*. Ces déficits s'imputent exclusivement sur les revenus provenant d'une telle activité au cours de celles des dix années suivantes pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel au sens des mêmes dispositions. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La réforme proposée du régime des loueurs meublés limitera le bénéfice de la qualité de loueur professionnel aux seuls vrais professionnels. Des investisseurs exerçant, par ailleurs, une autre activité professionnelle ne seront donc, en principe, plus susceptibles d'être considérés comme loueurs meublés professionnels (LMP).

Il est proposé, en quelque sorte en contrepartie, d'ouvrir aux loueurs meublés non professionnels (LMNP) la possibilité nouvelle d'imputer sur leur revenu global 10 700 euros par an de déficit.

Cette possibilité, qui reviendrait à aligner le régime d'imputation des déficits des LMNP sur celui applicable aux déficits fonciers, apparaît excessivement favorable au regard des avantages multiples découlant de l'imposition aux BIC (notamment l'amortissement intégral du prix de revient des logements). Elle risquerait d'entraîner un recul brutal de l'investissement locatif dans le cadre des régimes fonciers spéciaux (Robien, Borloo) au bénéfice du régime ainsi réformé des

LMNP. En outre, aucun critère n'entourerait le bénéfice de cette possibilité d'imputation qui serait ouverte y compris au titre de logements anciens loués aux conditions du marché.

Il convient donc de supprimer cette possibilité d'imputation, en maintenant le principe actuel de tunnelisation des déficits de LMNP sur les revenus ultérieurs tirés de la même activité tout en prévoyant un assouplissement pour les seuls logements à la réalisation desquels un intérêt général est attaché (établissements d'accueil de personnes âgées ou handicapées, résidences pour étudiants). Un amendement ultérieur proposera cet assouplissement pour ces logements sous la forme d'une réduction d'impôt.