

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 novembre 2008

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 447

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

ARTICLE 44

I. – Substituer à l’alinéa 19 les dix alinéas suivants :

« IV. – Après l’article 199 *duovicies* du code général des impôts, il est inséré un article 199 *tervicies* ainsi rédigé :

« Art. 199 *tervicies*. – I. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l’article 4 B peuvent bénéficier d’une réduction d’impôt sur le revenu au titre de l’acquisition d’un logement neuf ou en l’état futur d’achèvement qu’ils destinent à une location meublée n’étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans :

« 1° un établissement mentionné au 6° ou au 7° du I de l’article L. 312-1 du code de l’action sociale et des familles ;

« 2° une résidence avec services pour étudiants ;

« 3° une résidence de tourisme classée.

« II. – La réduction d’impôt est calculée sur le prix de revient des logements. Son taux est égal à 5 %. Le montant annuel de la réduction d’impôt ne peut excéder 25 000 euros.

« III. – Le propriétaire doit s’engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l’exploitant de l’établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d’achèvement de l’immeuble ou de son acquisition si elle postérieure. En cas de non-respect de l’engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l’objet d’une reprise au titre de l’année de la rupture de l’engagement ou de la cession. Toutefois, en cas d’invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories

prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

« La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

« IV. – Pour le calcul de l'amortissement, le prix de revient des logements au titre de l'acquisition desquels la réduction d'impôt prévu par le présent article a été accordée est minoré de 15 %.

« V. – Les dispositions des I à III s'appliquent pour la détermination de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009 et des années suivantes et les dispositions du IV s'appliquent aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2009.

II. – La perte de recettes éventuelle pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

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).

Cette clarification est tout à fait opportune mais risque de mettre en difficulté le financement de la construction de certains types de résidences (établissements d'accueil de personnes âgées ou handicapées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme classées) dans lesquelles de nombreux logements sont aujourd'hui acquis par des investisseurs se plaçant ensuite sous le régime des LMP et dont la réalisation présente un intérêt général certain.

L'intérêt de la qualification de LMP réside principalement dans la possibilité d'imputer un déficit sur le revenu global. Il est donc proposé, pour les seuls logements inclus dans ces résidences, de créer une réduction d'impôt spécifique se substituant aux possibilités d'imputation d'un déficit sur le revenu global.

La réduction d'impôt serait assise sur le prix des logements.

Son taux serait fixé à 5 %, ce qui correspond à l'avantage en impôt obtenu par un contribuable imposé au taux marginal au titre de l'imputation, en première année, d'un déficit de l'ordre de 15 % du prix de revient du logement.

Son montant serait plafonné à 25 000 euros, niveau d'avantage en impôt maximal actuellement prévu dans le cadre de la réduction d'impôt dite Demessine en faveur de l'investissement dans des résidence de tourisme classée en ZRR.

L'avantage serait subordonné à un engagement de location de neuf ans à l'exploitant de la résidence.

Le prix de revient du logement, dont les loyers seraient ensuite imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux sous le régime des loueurs meublés non professionnels, ferait ensuite l'objet d'un abattement de 15 % pour le calcul de l'amortissement, la réduction d'impôt ayant produit, dès la première année, un avantage fiscal correspondant à l'imputation sur le revenu global d'une charge équivalente.