

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 novembre 2008

---

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° II - 558

présenté par  
M. Scellier

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 44, insérer l'article suivant :**

Le code général des impôts est ainsi modifié :

I. – Le 1° du I de l'article 31 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« o) Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts au titre des neuf premières années de location des logements pour les options b et c prévues au 4 de l'article 199 *decies* J. Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts au titre des quinze premières années de location des logements pour l'option d prévue au 4 de l'article 199 *decies* J. »

II. – Après l'article 31 *bis*, est inséré un article 31 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 31 *ter*. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'option exercée, au titre du h) du 1 du I de l'article 31, est soumise de plein droit à une réduction d'impôt dans les conditions de l'article 199 *decies* J. »

III. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 8. Les ventes de logements neufs, dans les conditions fixées par décret, destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques prévue au d) du 4 de l'article 199 *decies* J. »

IV. – Après l'article 199 *decies* I, est insérée une section 11° *quater* intitulée :

« Réduction d'impôt accordée au titre de l'investissement locatif du h du 1° du I de l'article 31, » et comprenant un article 199 *decies* J ainsi rédigé :

« *Art. 199 decies J.* – 1. Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France au titre de l'article 4 B et qui exercent l'option prévue au h du 1° du I de l'article 31 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

« La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

« L'éco-conditionnalité ci-dessus s'applique aux logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret mentionné ci-dessus, et au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

« 2. La réduction d'impôt s'applique au prix de revient de l'acquisition ou de la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans les départements de France métropolitaine, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à la location nue pendant une durée de neuf ans à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ;

« 3. La réduction d'impôt n'est pas applicable au titre des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des immeubles ou le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou des actions, ou titulaire de leur 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.

« 4. Le calcul de la réduction d'impôt, s'effectue dans la limite d'un prix de revient de l'acquisition ou de la construction de 200 000 euros. La réduction d'impôt est étalée sur neuf ans. Elle prend effet au premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« a) Son taux est de 2 % du prix d'acquisition du logement pour les six premières années et à 1 % de ce prix pour les trois années suivantes pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, lorsque le montant du plafond de loyer est égal à celui du h du 1° du I de l'article 31.

« b) Son taux est de 2,5 % du prix d'acquisition du logement pour les six premières années et à 1,5 % de ce prix pour les trois années suivantes pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, lorsque le montant du plafond de loyer est égal à 80 % de celui fixé pour le a. Les plafonds de ressources du locataire sont ceux prévus par le 1 du 1° du I de l'article 31.

« c) Son taux est de 3 % du prix d'acquisition du logement pour les six premières années et à 2 % de ce prix pour les trois années suivantes pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, lorsque le montant du plafond de loyer est égal à 65 % de celui fixé pour le a. Les ressources des locataires doivent être inférieures ou égales aux plafonds

de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux visés à l'article R. 331-17 du code de construction de d'habitation.

« d) Son taux est de 3,5 % du prix d'acquisition du logement pour les six premières années et à 2,5 % de ce prix pour les trois années suivantes pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, dont la location est consentie à un bailleur social, association ou organisme public ou privé, qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière, et que le montant du plafond de loyer est égal à 50 % de celui fixé au a. Les ressources des locataires doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux visés au I de l'article R. 331-1 du code de construction de d'habitation.

« 5. Chaque année, pour chacune des zones définies par l'arrêté des ministres chargés du budget et du logement, conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion publiée au journal officiel de la république française le .... , un plafond mensuel de loyer par mètre carré, charges non comprises, est fixé conformément aux options a, b, c, et d, du 4.

« 6. Le bénéfice de la réduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pour les options a, b, c du 4 et quinze ans pour l'option d du 4. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« L'engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés au 4 et que les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

« 7. La réduction d'impôt annuelle est égale au prix de revient toutes taxes comprises du bien multiplié par le taux de réduction correspondant à l'année de l'engagement de l'option choisie et visée au 5 ci-dessus ».

V – La perte de recettes 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

L'investissement locatif est bloqué. Il enregistre une baisse de plus de 50% par rapport à la même période de l'année 2007. L'avis des professionnels est unanime pour souligner que les dispositifs « Robien recentré » et « Borloo » ne sont plus adaptés depuis la réforme fiscale de 2006 et qu'ils excluent les classes moyennes. Il est donc proposé de donner un signal positif aux investisseurs et aux professionnels dans le même temps que le recentrage en cours avec le projet de loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion

Option	Plafonds mensuels	Montant de la réduction d'impôt	Abattement forfaitaire	TVA	Plafond de	Gestion du bien	Engagement de location
--------	-------------------	---------------------------------	------------------------	-----	------------	-----------------	------------------------

	de Loyers par m <sup>2</sup> charges non comprises		sur les revenus fonciers		ressource du locataire		
<b>1</b>	<b>100%</b> (base Robien recentré)	2 % pendant 6 ans 1 % pendant 3 ans <b>Total réduction : 15 %</b>	0%	19,6%	-	Libre	9 ans
<b>2</b>	<b>80%</b> (du Robien recentré)	2,5% pendant 6 ans 1,5 % pendant 3 ans <b>Total réduction : 19,5%</b>	30%	19,6%	BORLOO	Libre	12 ans
<b>3</b>	<b>65%</b> (du Robien recentré)	3 % pendant 6 ans 2 % pendant 3 ans, <b>Total réduction : 24 %</b>	30%	19,6%	PLS	Libre	12 ans
<b>4</b>	<b>50%</b> (du Robien recentré)	3,5 % pendant 6 ans 2,5 % pendant 3 ans, <b>Total réduction : 28,5%</b>	30%	5,5%	PLUS	Bailleur social	15 ans

Le dispositif est social car il prévoit une baisse significative des loyer par rapport à ceux pratiqués dans le zonage actuel :

Zonage actuel	Base « Robien recentré » (Plafonds 2008)	Option a	Option b	Option c	Option d
A	21,02	21,02	16,82	13,66	10,51
B1	14,61	14,61	11,69	9,50	7,31
B2	11,95	11,95	9,56	7,77	5,98
<i>Zone C : exclue par le recentrage en cours</i>		8,76	7,01	5,69	4,38

Les règles fondamentales des dispositifs actuels Robien et Borloo sont respectées : engagement de location de 9 ans, abattement forfaitaire sur les revenus fonciers qui accompagne une baisse de loyer importante, amortissement sur 9 ans à taux dégressif, opérations éligibles identiques (neuf ou assimilé), déficit foncier plafonné à 10.700 euros, avantage fiscal plafonné, calcul identique pour chaque volet, une TVA à 5,5% est applicable pour les investisseurs qui consentent le plus gros effort (options d), et le statut de bailleur privé est confirmé.