

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 327 Rect.

présenté par
M. Scellier, rapporteur
au nom de la commission des finances
saisie pour avis

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant :

I. – Le m) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le mot : « location », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , si ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. »

2° Après le mot : « logements », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « lorsque ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. »

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un décret précise les modalités de mise en œuvre des deux précédents alinéas.

« Lorsqu'à l'échéance de l'une des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité au sens de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bénéfice de l'une des déductions des revenus bruts prévue au présent m est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la

reconduction de ce contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celles de loyer, sont remplies. »

II. – 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

En vertu de l'article 31 du code général des impôts, le propriétaire d'un logement ne peut bénéficier du dispositif « Borloo ancien » qu'à la condition qu'il ait signé, avec l'ANAH, la convention prévue aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation avant la conclusion du bail.

Cette disposition introduit une procédure lourde de vérification préalable au cas par cas des conditions du conventionnement. Afin de favoriser un fonctionnement fluide du marché locatif, l'amendement propose que l'avantage fiscal soit applicable à compter de la prise d'effet de la convention qui serait ainsi déconnectée de la signature du bail.

Par ailleurs, l'article L.321-1 prévoit que l'ANAH peut conclure avec tout bailleur, avec ou sans subvention pour la réalisation de travaux, des conventions par lesquelles celui-ci s'engage à louer son logement sous certaines conditions de loyers et de ressources pour le locataire en contrepartie d'un abattement sur les revenus fonciers.

Or, comme l'ont montré les travaux de la mission d'information commune à la commission des Finances et à la commission des Affaires économiques sur l'efficacité des dispositifs d'investissement locatif, le bénéfice de l'avantage fiscal est calé sur la durée de la convention qui, le plus souvent, ne coïncide pas avec la durée du bail. Dans ce cas, le bailleur ne bénéficie plus de l'avantage fiscal alors même que le loyer ne peut être augmenté qu'à l'issue du bail en cours et ce progressivement dans les conditions du c de l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

L'objet de cet amendement consiste à aligner la durée de l'avantage fiscal après la date d'échéance de la convention ANAH et au plus tard jusqu'à la date prévue pour le renouvellement du bail.