

# ASSEMBLÉE NATIONALE

8 décembre 2008

---

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 - (n° 1266)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

## AMENDEMENT

N° 345 Rect.

présenté par

M. Scellier, M. Quentin, M. Bignon, M. Lefebvre, Mme Montchamp et Mme de Panafieu

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 42, insérer l'article suivant :**

I. – Après l'article 31 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article 31 *ter*, ainsi rédigé :

« Art. 31 *ter*. – À compter de l'année 2009, l'option exercée au titre du h du 1° du I de l'article 31, rend applicable de plein droit l'article 199 *decies* J.

« La déduction au titre de l'amortissement reste applicable aux options exercées lors des années précédentes. »

II – Après l'article 199 *decies* I, il est inséré 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.

« 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 visés au 1, 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° Pour le calcul de la réduction d'impôt, il est institué un plafond de 300 000 euros par investissement.

« 5° La réduction d'impôt au titre du h du 1° du I de l'article 31 s'élève à 25 % de la valeur toutes taxes comprises de l'investissement et est étalée sur neuf ans. Elle pourra être étalée sur douze ou quinze ans, en fonction de la durée de l'engagement de location. Elle est mise en place pour une durée de trois ans; à l'issue de cette période, le mécanisme d'amortissement sera remis en vigueur.

« 6° L'abattement de 30 % sur le revenu est maintenu en cas de dispositif social avec loyer inférieur de 30 % aux plafonds.

« 7° Ce dispositif est applicable aux actes notariés signés à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2008. »

III. – 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

La baisse d'attractivité financière pour les particuliers de l'investissement locatif réalisé dans le cadre des régimes Robien/Borloo, mesurée par l'effort mensuel d'épargne, est patente. Pour un même logement, cet effort a été multiplié par 2,5 entre 2004 et 2008, ce qui est impossible pour la plupart des ménages.

Or l'aide de l'État, sous forme d'amortissement fiscal, est beaucoup moins importante dans le cas des moins imposés (12 500 € pour un taux marginal d'imposition de 14% pour un logement type) que pour ceux imposés au taux marginal de 40% (31 000 €).

Le caractère inévitable de cette situation se double d'un inconvénient majeur : les classes moyennes se détournant de ces opérations, il en résulte une très forte chute des mises en chantier à un moment où l'économie du pays ralentit fortement.

Dans ce contexte, les investissements locatifs devraient passer de 63 000 en 2007 à 32 000 environ en 2008, diminuant d'autant les crédits budgétaires réservés à cet effet.

L'instauration d'un mécanisme de réduction d'impôt permettrait d'attribuer pour un même investissement le même avantage à chaque investisseur, quelle que soit sa situation fiscale. Cette réforme serait de nature à relancer la construction et, de ce fait, à accroître les rentrées fiscales ainsi que les cotisations sociales sur les emplois créés dans ce secteur.

Au moment où cette incitation fiscale est supprimée sur les marchés locatifs « détendus », et qu'il en résulte une économie budgétaire, il est logique d'en renforcer l'efficacité sur les marchés « tendus ».

---

L'objet du présent amendement est de transformer le régime d'amortissement fiscal dit « Robien/Borloo » en un dispositif de réduction d'impôt étalé sur neuf ans ; il serait de 25% avec un plafonnement à 300 000 € par investissement.

Cette réduction d'impôt serait ouverte pendant trois ans; pendant cette période, le mécanisme d'amortissement serait suspendu.