

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 avril 2009

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES OUTRE-MER - (n° 1579)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 123

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 20

Substituer aux alinéas 20 à 23 l'alinéa suivant :

« Toutefois, la réduction d'impôt s'applique également aux investissements mentionnés aux *b*, *c* et *d* du 2 engagés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011. Par dérogation au 6, le taux de la réduction d'impôt est, pour ces investissements, de 30 %. Ce taux est porté à 45 % pour ceux de ces investissements au titre desquels les conditions mentionnées aux 1^o et 2^o du 6 sont réunies. Les majorations prévues aux deux derniers alinéas du 6 sont, le cas échéant, applicables à ces taux. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif introduit par le Sénat par l'article 20 bis A du présent texte, le « Scellier Outre-Mer », crée un outil particulièrement puissant de défiscalisation patrimoniale pour le logement locatif intermédiaire. Lors des débats au Sénat, le Gouvernement s'est engagé à adapter les dispositions existantes pour permettre au « Scellier Outre-Mer » de monter en puissance.

Tel est l'objet du présent amendement qui évite une concurrence trop longue dans le temps entre le « Girardin » intermédiaire et le « Scellier Outre-Mer ». Le Gouvernement propose d'accélérer l'extinction du Girardin intermédiaire en l'alignant sur l'extinction du libre, à savoir le 31 décembre 2011.

Au surplus, les deux produits ne sont pas strictement équivalents puisque le « Scellier Outre-Mer » concerne des produits locatifs intermédiaires sociaux, c'est-à-dire des plafonds de ressources et de loyers compris entre les plafonds des logements sociaux et ceux actuellement en vigueur pour le Girardin intermédiaire (12 € le m² dans les DOM, 15 € le m² dans les COM). Ainsi

le « Scellier Outre-Mer » participe également du recentrage de la défiscalisation de l'immobilier vers des produits sociaux.

En outre, le texte adopté par la commission des finances a modifié les paramètres de la phase de transition pour le Girardin libre et intermédiaire en prenant comme référence non plus l'achèvement des investissements mais la date de délivrance des permis de construire. Si cette évolution apporte une garantie efficace aux opérateurs dont les projets immobiliers sont en cours ou sur le point d'être lancés, elle n'en constitue pas moins un assouplissement de l'extinction de la défiscalisation « Girardin » pour l'investissement dans l'immobilier locatif.

Par ailleurs, le texte adopté par la commission des finances impose une contrainte aux opérateurs d'achèvement des logements 36 mois après la délivrance du permis de construire. Dans la mesure où la finalité de ce type de défiscalisation est la location à des tiers, le Gouvernement propose par le présent amendement de prendre comme référence non pas l'achèvement des travaux mais la location des logements.