

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4235)

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

Adopté

AMENDEMENT

N° 590

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 23, insérer l'article suivant:

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

- a) La dernière phrase du quatrième alinéa et du 1 du g est supprimée ;
- b) Le quatrième alinéa et la dernière phrase du 1 du h sont supprimés ;
- c) Les deux derniers alinéas du j sont supprimés ;
- d) Le m est ainsi modifié :

– La première phrase des premier et deuxième alinéas est complétée par les mots : « et que la demande de subvention a été réceptionnée par l'Agence nationale de l'habitat au plus tard le 31 décembre 2016 » ;

– Au quatrième alinéa, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « dont la demande de subvention a été réceptionnée par l'Agence nationale de l'habitat au plus tard le 31 décembre 2016 » ;

– À la première phrase des sixième et septième alinéas, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « et que la demande de subvention a été réceptionnée par l'Agence nationale de l'habitat au plus tard le 31 décembre 2016 » ;

e) Il est complété par un *o* ainsi rédigé :

« *o*) 1. Une déduction fixée :

« *a*) Pour les logements situés dans les communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements :

« – à 15 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

« *b*) Pour les logements situés dans des communes, autres que celles mentionnées au *a*, à 85 % des revenus bruts des logements donnés en mandat de gestion ou en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 et à la condition que cette location soit consentie à un organisme public ou privé, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 dudit code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

« 2. La déduction mentionnée au 1 s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée.

« 3. Les taux de 15 % et 50 % mentionnés au *a* du 1 sont respectivement portés :

« *a*) À 30 % et 70 % des revenus bruts, lorsque les logements sont situés dans les communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant ;

« *b*) Ou à 85 % des revenus bruts, lorsque les logements sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

« 4. Le bénéfice de la déduction prévue au *a* du 1 du présent *o* est subordonné à l'engagement du contribuable ou de la société propriétaire de louer le logement nu pendant toute la durée d'application de la convention à usage d'habitation principale.

« Cet engagement prévoit que :

« *a*) Le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement ;

« *b*) La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail, ou si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

« 5. Le bénéfice de la déduction prévue au *b* du 1 est subordonné à l'engagement du contribuable ou de la société propriétaire de donner en mandat de gestion ou de louer le logement nu dans les conditions prévues au même *b* du 1 pendant toute la durée d'application de la convention.

« Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement.

« 6. Lorsqu'elle fait l'objet de l'une des conventions mentionnées au *a* du 1, le mandat de gestion ou la location du logement consentie dans les mêmes conditions à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale, à l'exclusion du propriétaire du logement, des membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière. Un décret précise les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant, ainsi que les conditions de cette location.

« 7. Lorsque, à l'échéance de l'une des conventions mentionnée au 1, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité conformément à 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 *o* 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 celle relative au montant du loyer, sont remplies.

« 8. En cas de non-respect de l'un des engagements mentionnés au présent *o* ou de cession du logement ou des parts sociales, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la rupture de l'engagement ou la cession survient à la suite de l'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, du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

« 9. Les dispositions du présent *o* sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* et aux articles 31 *bis*, 199 *decies* I, 199 *undecies* A, 199 *septvicies* et 199 *novovicies*. Elles ne sont pas non plus applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine », mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. » ;

2° Au *f* du 2 de l'article 32, les mots : « *i*, au *m*, ou au *n* » sont remplacés par les mots : « *m* ou au *o* ».

II. – Les *a* à *c* et *e* du 1° et le 2° du I s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2017. Toutefois, le *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts continue de s'appliquer, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du I du présent article, jusqu'au terme de chaque période triennale débutée avant le 1^{er} janvier 2017.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Compte tenu de la crise du logement, les incitations fiscales applicables en faveur de la mise en location de logements anciens sous conditions de respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires (dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien ») présentent aujourd'hui des limites et ont perdu de leur efficacité.

En effet, le dispositif « Besson ancien » n'a plus d'effet significatif en termes d'amélioration de l'offre locative dans le secteur intermédiaire et contribue, tout au plus, à inciter au maintien dans ce secteur de logements ayant fait l'objet d'un engagement de location du contribuable pour des baux conclus du 1^{er} janvier 1999 au 30 septembre 2006.

Par ailleurs, l'application du dispositif « Borloo ancien » à l'ensemble du territoire ne permet pas de suffisamment cibler les zones tendues, où l'écart avec les loyers du secteur libre est le plus important. Partant, il est susceptible de produire des effets d'aubaine pour des contribuables possédant des logements situés dans des zones où il n'existe pas de tensions importantes entre l'offre et la demande de logements.

La crise du logement actuelle nécessite la mise en place de moyens nouveaux destinés notamment à favoriser l'offre locative à loyers modérés dans les zones où l'offre fait le plus défaut et ce, en faveur des contribuables modestes.

Il est donc proposé de créer un nouveau dispositif incitatif en faveur de la mise en location de logements anciens conventionnés ciblé sur les zones tendues et ouvrant droit à une déduction spécifique dont les taux seront différenciés en fonction du niveau de tension du marché locatif dans la zone considérée. Un taux de déduction spécifique de 85 % serait en outre prévu dans le cadre de l'intermédiation locative ou d'un mandat de gestion confié à un organisme agréé. Ce dispositif s'appliquera sur l'ensemble du territoire. Il permettra d'une part de faciliter pour les publics fragiles l'accès à un logement conventionné et d'autre part de garantir, grâce au contrôle d'un tiers, que le logement est loué décent.

Cet avantage fiscal sera conditionné à la conclusion d'une convention à loyer maîtrisé mentionnée à l'article L. 3214 (convention à loyer intermédiaire) ou L. 321-8 (convention à loyer social ou très social) du code de la construction et de l'habitation conclue avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

Ce dispositif viendra se substituer aux deux dispositifs existants en faveur de la mise en location de logements anciens, qui seront corrélativement mis en extinction au terme des engagements en cours :

- d'une part, la possibilité de renouveler par période triennale le bénéfice du dispositif d'incitation à l'investissement locatif, dit « Besson ancien », sera supprimée à l'issue des périodes triennales en cours au 1^{er} janvier 2017 ;
- d'autre part, la possibilité de bénéficier du dispositif « Borloo ancien » sera progressivement supprimée : les contribuables qui auront déposé un dossier à l'ANAH dans le cadre de ce dispositif avant le 31 décembre 2016 pourront en bénéficier, les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2017 ouvriront droit au nouveau dispositif.