

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2013 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-461

présenté par

M. de Rugy, Mme Sas et les membres du groupe écologiste

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant:**

L'article 234 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I, le nombre : « 14 » est remplacé par le nombre : « 25 ».

2° Les deuxième à sixième alinéas du III sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« a) 25 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est inférieur à 55 % de cette valeur ;

« b) 40 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 55 % de cette valeur. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lors du PLF2012, une taxe sur loyers élevés des logements de petite surface, dont l'objectif est de confisquer les sur-rendements des loyers considérés comme abusifs, c'est-à-dire dépassant un loyer par m² à préciser par décret, mais compris entre 30€ et 45€.

Cette taxe est un outil nécessaire pour juguler la flambée des loyers. En effet, entre 2000 et 2010, le prix des loyers moyens dans le parc privé a augmenté de 47 %. Les locataires de petits logements sont les premiers touchés par cette augmentation déraisonnable des prix. Ainsi sur si le loyer moyen sur le marché parisien est d'environ 23 euros le mètre carré, il peut atteindre 50 à 60 euros du mètre carré pour les logements de petite taille.

Néanmoins, son efficacité est limitée pour deux raisons : elle n'impacte que les logements dont la surface est supérieur ou égale à 14 mètres carré et elle repose sur un barème progressif peu adapté.

Les loyers potentiellement abusifs (supérieurs à 40€/m²) se répartissent sur une population de logements bien plus large que celle des seuls logements de moins de 14 m² comme le montre cet extraction de loyers demandés sur le site PAP.fr qui montre qu'on trouve fréquemment des loyers supérieurs à 40€/m² dès lors que le logement fait moins de 30 m². C'est pourquoi cet amendement vise à assujettir l'ensemble des logements dont la surface est inférieure ou égale à 25 mètres carré.

La progressivité de cette taxe n'est pas assez forte, ce qui limite son caractère confiscatoire. Cet amendement vise donc également à relever et simplifier les seuils, afin d'assurer l'effectivité de cette taxe.