

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 octobre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Retiré

AMENDEMENT

N° I-CF35

présenté par

M. Ollier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

I. L'article 200 – 0 A est ainsi modifié :

Au 1, après les mots « un montant de 10 000€ », est ajoutée la phrase suivante : « Toutefois, pour les avantages mentionnés à l'article 199 novovicies, ce plafond est porté à 18 000€. »

II. La perte de recettes pour l'Etat est compensée à due concurrence par une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du Code général des Impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les DOM doivent faire face à une demande en logement particulièrement forte. L'utilisation du foncier est soumise à une pression importante de par la concurrence entre les besoins de l'agriculture, de l'économie et du logement. La pression démographique requiert des logements intermédiaires de type T2 à T4, et l'offre de logements intermédiaires neufs est insuffisante.

Or, le dispositif tel qu'il est prévu n'est pas adapté aux besoins immobiliers dans les DOM. En effet, il favorise entre autre le financement de logements de type T1 et T2.

Il est nécessaire de réévaluer le plafonnement de défiscalisation à 18 000€(montant inférieur à celui de l'ancien dispositif Scellier) dans les DOM pour le logement intermédiaire. Ce plafond est celui déjà appliqué pour les logements sociaux, permettant ainsi de favoriser la mixité des logements et des quartiers. Il s'agit de favoriser l'investissement dans des logements adaptés aux besoins de la population et de veiller à maintenir un écart suffisant avec les investissements réalisés en métropole pour attirer les investisseurs.

Tableau comparatif réduction d'impôt logement**DUFLOT national et DUFLOT DOM**

**Scénario actuel: 5
d'autres besoins f
l'investissement log**

Règles actuelles

Duflot Duflot

Métropole DOM

plafond de la défiscalisation	10 000	10 000
Défiscalisation pour enfants, garde, personnel, ...	-5 000	- 5 000
solde disponible pour investissement locatif /an	5 000	5 000
économie IR sur 9 ans	45 000	45 000
taux de défiscalisation	18%	29%
montant investissement éligible pour taux maximum	250 000	155 17
surface pour un prix de vente de 3 200€/m ²	78,1	48,5
équivalent type de logement maximum	T3	T2
Montant d'investissement plafonné	300 000	300 00
surface maximale au regard du plafond d'investissement	78,1	48,5
	T3	T2

L'existence d'un taux de défiscalisation plus important dans les DOM (29%) qu'en métropole (18%) est indispensable pour attirer vers les premiers l'épargne disponible dans celle-ci.

Mais elle a pour effet mécanique, si le plafond est identique (10 000 €), d'attirer l'investissement dans les DOM vers les T1-T2 ce qui ne répond pas au marché local.

Le tableau ci-joint illustre ce phénomène : L'investisseur affecte 50% de ses capacités de défiscalisation au logement, ce qui est le cas le plus répandu. Dans cette hypothèse le plafond de 18 000€ autorise la construction d'un T4 ou T5 qui répond aux besoins du marché local.