

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 octobre 2014

PLF POUR 2015 - (N° 2234)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-457

présenté par

M. Lurel, M. Fruteau, M. Lebreton, M. Letchimy, Mme Berthelot, M. Vlody, Mme Louis-Carabin,  
M. Jalton et Mme Bareigts

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 5 , insérer l'article suivant:**

I. – Aux premier et second alinéas du 1 de l'article 200-0 A du code général des impôts, la référence : « et 199 *unvicies* » est remplacée par les références : « , 199 *unvicies* et au XII de l'article 199 *novovicies* » ;

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement a pour objet de porter le plafond de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire pour les investissements réalisés outre-mer de 10 000 € à 18 000 €.

En effet, le Premier ministre a annoncé le 29 août dernier un ensemble de mesures destinées à relancer la construction de logements comprenant, notamment, des mesures visant à favoriser l'émergence d'une nouvelle offre de logements intermédiaires en zones tendues.

A cet effet, afin d'accroître l'attractivité pour les investisseurs et, partant, de pouvoir à la construction de nouveaux logements mis en location dans le secteur intermédiaire, le gouvernement a proposé d'aménager la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire.

Ainsi, il est prévu d'instaurer un taux de réduction d'impôt variable en fonction de la durée d'investissement fixé à 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans

et 21 % pour un engagement de douze ans. En outremer, ces taux sont majorés de entre 9 et 11 points par rapport à ceux qui s'appliqueront en métropole. Ils sont donc fixés à 23 % pour un engagement de six ans, 29 % pour un engagement de neuf ans et 31 % pour un engagement de douze ans.

Pour un investissement d'un montant de 300 K€, les paramètres de l'avantage fiscal sont donc les suivants pour un investissement réalisé outre-mer :

	durée	taux	avantage brut	avantage annuel
	6 ans	23	69000	11500
	9 ans	29	87000	9667
	12ans	31	93000	7750
montant d'investissement			300000	

L'avantage fiscal excède le plafond de 10 000 € de l'article 200-0A du CGI, en cas d'engagement limité à six ans et le tangente de très près pour les durées d'engagement intermédiaires de neuf ans.

Jusqu'à 40 000 € pourraient être exclus de la réduction d'impôt potentielle dès lors que l'investissement se situerait au niveau du plafond, soit de l'ordre de 13 % de l'investissement maximum défiscalisable. La modulation de la durée d'investissement annoncée par le gouvernement aurait alors moins d'intérêt puisqu'elle ne permettrait pas à l'investisseur de bénéficier entièrement de l'effet de levier du dispositif.

En outre, il est rappelé que le plafond de l'article 200-0A du CGI est un plafond global à l'intérieur duquel doivent trouver à s'appliquer toutes les autres réductions de « droit commun » telles que la réduction pour l'emploi d'un salarié à domicile ou la garde d'enfants.

Dés lors, un phénomène d'exclusion est à craindre pour les deux premiers niveaux d'engagement si un même contribuable doit avoir à arbitrer entre par exemple la réduction d'impôt pour garde d'enfants dont il peut souvent difficilement se soustraire compte tenu notamment des manques de places dans les crèches et la réduction d'impôt pour l'investissement locatif intermédiaire outre-mer.

Qui plus est, les investisseurs privés sont souvent plus réticents à investir outre-mer compte tenu de la plus grande insécurité que peut représenter un investissement dans ces territoires. Or, avec la modification du plafond du quotient familial qui aboutit inévitablement à une hausse d'impôt pour de nombreux contribuables, certains pourraient trouver intérêt à utiliser la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif outre-mer.

Dans ces conditions, améliorer l'attractivité de ces investissements en plaçant la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire outre-mer sous le plafond de 18 000 € prévu au

2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 200 – 0A du CGI apparaît nécessaire pour relancer la construction de ce type de logement outre-mer.