

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 octobre 2014

PLF POUR 2015 - (N° 2234)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-61

présenté par
M. Terrasse

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

I. – L'article 199 *sexvicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin du deuxième alinéa du II, les mots : « et de 11 % pour ceux acquis à compter de 2012 » sont remplacés par les mots : « , de 11 % pour les logements acquis en 2012, 2013 et 2014, et de 18 % pour ceux acquis à compter de 2015 ».

2° Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

« *III bis.*-À l'issue de la période de location couverte par l'engagement de location mentionné au III, lorsque le logement reste loué dans les conditions prévues au même III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour une durée totale d'au moins douze ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement mentionné au II et est répartie à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû sur chacune des trois années suivant l'engagement de location mentionné au III.

« Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. »

II. – Les dispositions du présent article s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015.

III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 (loi de finances pour 2013) codifié à l'article 199 *novovicies* du CGI a institué en faveur des propriétaires bailleurs un mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu (dénommé réduction d'impôt « Duflot ») destiné à remplacer le dispositif Scellier. Ce mécanisme est réservé à la location dans le secteur intermédiaire. Le taux de réduction d'impôt est de 18 % si le contribuable s'engage à louer son logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

En parallèle, l'article 77 de la même loi a prolongé de quatre ans (c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2016) le dispositif dit « Censi-Bouvard », codifié à l'article 199 *sexvicies* du CGI, tout en maintenant le taux de la réduction d'impôt à 11 %.

La comparaison entre les deux dispositifs a créé un report massif des investisseurs vers le locatif à usage de résidence principale et un très fort ralentissement des ventes en ce qui concerne les résidences avec services

Le projet de loi de finances pour 2015 prévoit d'améliorer sensiblement le dispositif Duflot (« nouveau dispositif Pinel ») en proposant notamment de moduler l'avantage fiscal en fonction de la durée de l'engagement de location. Ainsi, les investisseurs bénéficieront d'un taux de réduction d'impôt de 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans.

Ce nouveau dispositif va sans nul doute aggraver encore davantage la situation économique des entreprises relevant du secteur des résidences avec services et pénaliser également le pays puisque les résidences concernées (résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes, résidences de tourisme ...) remplissent un rôle social et économique essentiel.

Il vous est donc proposé, dans le cadre des mesures de relance du secteur de la construction, d'aligner les deux régimes, en faisant bénéficier les investisseurs des résidences avec services d'un taux de réduction d'impôt de 18 % pour un engagement de location de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans, tout en maintenant leur application dans le temps au 31 décembre 2016. Il est à noter qu'un alignement similaire avait été fait entre les régimes dits « Censi-Bouvard » et « Carrez-Scellier » par la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009 afin de supprimer la distorsion de concurrence, ce qui avait permis de relancer efficacement le secteur des résidences avec services.