

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

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

Rejeté

AMENDEMENT

N° 340

présenté par

M. Tetart, M. Morel-A-L'Huissier, Mme Lacroute, M. Hetzel, M. Abad, M. Goasguen, M. Lurton,
M. Poisson, Mme Le Callennec, Mme Genevard, Mme Louwagie, Mme Poletti et M. Piron

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport portant sur l'accès au logement intermédiaire aux bailleurs personnes physiques.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les pouvoirs publics ont encouragé la production de logements intermédiaires en incitant le retour de nouveaux investisseurs, les institutionnels, sur ce marché.

Ce mode d'investissement en logement intermédiaire est également susceptible de séduire un bailleur personne physique.

En effet, le prix de vente du logement qui bénéficie d'une TVA de 10 % diminuant mécaniquement le prix d'acquisition de 10 % et l'exonération de la taxe foncière pendant 20 ans, sont des éléments motivants pour des personnes physiques. Plus précisément, l'exonération de la taxe foncière correspond à un accroissement de rentabilité minimale de 10 % qui compense partiellement la modération des loyers. On constate d'ailleurs que cet impôt local augmente plus vite, ces dernières années, que les loyers eux-mêmes, pénalisant doublement la rentabilité de l'investissement. En outre, cette exonération présente le grand avantage de produire ses effets même en cas de vacance temporaire du logement au moment d'une relocation, ce qui permet de maintenir une rentabilité constante du bien.

Par ailleurs, ces logements, du fait de la nature de leur fiscalité, n'entrent pas dans la définition des niches fiscales, à la différence des logements sous fiscalité « Pinel ». Une telle acquisition en logement intermédiaire se traduit par un niveau de loyer maîtrisé comparable à celui du « Pinel » défiscalisé, sans risque de voir l'avantage limité par le plafond des niches fiscales.

La volonté des Pouvoirs Publics de faire en sorte que les résidences construites sous l'empire de cette ordonnance soit des immeubles gérés et non des copropriétés, pourrait trouver réponse par l'élargissement de la production de logements intermédiaires aux SCPI ou OPCI ouverts aux personnes physiques, à défaut de rendre directement éligibles ces dernières.