

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 octobre 2016

PLF 2017 - (N° 4061)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

**AMENDEMENT**

N ° II-104

présenté par

M. Le Fur, M. Abad, M. Aboud, M. Aubert, M. Christ, Mme Dalloz, M. Daubresse, M. Delatte, M. Dhuicq, M. Foulon, M. Fromion, M. Furst, M. Goasguen, M. Goujon, Mme Grosskost, M. Hetzel, Mme Lacroute, M. Lazaro, M. Frédéric Lefebvre, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mariani, M. Marlin, M. Philippe Armand Martin, M. Morel-A-L'Huissier, Mme Pernod Beaudon, M. Perrut, M. Quentin, M. Salen, Mme Schmid, M. Straumann, M. Suguenot et M. Tian

-----

**ARTICLE 38**

I. – À l'alinéa 327, supprimer la référence :

« a *quater* » .

II.– À l'alinéa 328, après la référence « a, », insérer les mots :

« a *quater*, »

III. – À l'alinéa 328, substituer au taux :

« 50 % »

le taux :

« 100 % ».

IV. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« III. – 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

Dans l'exposé des motifs de l'article 38, le gouvernement indique que « le crédit d'impôt de modernisation de recouvrement s'accompagnera d'un dispositif visant à ne pas désinciter les ménages à réaliser en 2017 des travaux sur les immeubles loués ».

Si la volonté émise semble rassurante, le dispositif technique envisagé aux aliéas 326 à 329 du présent article ne semble pas être en adéquation ou la hauteur de la volonté clairement affichée.

Il apparaît en effet que le contribuable qui achète un bien immobilier en 2016 et qui réalise des travaux immobilier en 2017 et en 2018 supporte une perte d'économie d'impôt de près de 25 % du fait de l'application du taux de 50 % prévu à l'alinéa 328 du fait de mécanisme envisagé. alors même qu'un contribuable qui supporterait les mêmes travaux, mais un règlement effectif en 2016, ou à compter de l'année 2019 bénéficierait de plein-droit de la déduction de 100 % de montant de la charge.

C'est pourquoi le présent amendement vise à remplacer le taux de prise en compte des charges de la propriété - 50 % dans le dispositif gouvernemental - par un taux de 100 %.

Par ailleurs, le dispositif du présent article prévoit notamment que les charges foncières mentionnées au a quater du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, afférentes à des dettes dont l'échéance intervient en 2017 ne sont déductibles que pour la détermination du revenu net foncier « non imposable » de l'année 2017.

Au titre de ces charges, sont notamment concernées les provisions pour dépenses, comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété.

Dès lors, les dépenses de travaux déductibles qui seraient comprises dans le budget du syndic de copropriété au titre de l'année 2017 ne profiteraient pas des dispositions prévues à l'alinéa 328 relatif au traitement des charges foncières consistant en des travaux.

Le dispositif résultant de cet amendement permettrait ainsi :

- de ne pas pénaliser les investisseurs ayant acquis, avant 2018, des immeubles à réhabiliter et devant supporter des dépenses de travaux en 2017 et 2018 ;
- de faire bénéficier aux travaux relevant du budget 2017 du syndic de la copropriété, des dispositions prévues en matière de traitement des charges foncières consistant en des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.
- de supprimer, à compter de l'imposition des revenus fonciers de 2019 ou de 2018 ( dans l'hypothèse de l'absence de charges payées en 2017 tout décalage entre les revenus perçus et les charges foncières.