

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° II-2240

présenté par

M. Latombe, M. Barrot, M. Bourlanges, Mme El Haïry, M. Laqhila, M. Mattei, M. Balanant, Mme Bannier, Mme Benin, M. Berta, M. Bolo, M. Bru, M. Cubertafon, Mme de Sarnez, Mme de Vaucouleurs, Mme Deprez-Audebert, M. Duvergé, Mme Elimas, Mme Essayan, M. Fanget, Mme Florennes, M. Fuchs, Mme Gallerneau, M. Garcia, M. Hammouche, M. Isaac-Sibille, Mme Jacquier-Laforge, M. Joncour, M. Lagleize, M. Lainé, Mme Lasserre-David, Mme Luquet, M. Mathiasin, Mme Mette, M. Michel-Kleisbauer, M. Mignola, M. Millienne, M. Pahun, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, M. Turquois, Mme Vichnievsky et M. Wasserman

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

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

1° Au premier alinéa du I, l'année : « 2018 » est remplacée par l'année : « 2021 » ;

2° Après le troisième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux de la réduction d'impôt est de 9 % pour les logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2019, de 7 % pour les logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2020 et de 5 % pour les logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021. »

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

Le dispositif communément désigné sous le nom de « Censi-Bouvard » arrive à échéance le 31 décembre 2018 après avoir été prolongé d'un an lors du précédent projet de loi de finances dans le but d'établir un rapport d'évaluation quant à ce dispositif.

Le dispositif Censi-Bouvard s'applique aux personnes physiques loueurs en meublé non professionnels, qui ont acquis jusqu'au 31 décembre 2018 un logement neuf ou réhabilité en vue de sa location meublée. Le logement doit être situé dans des établissements sociaux ou médico-sociaux accueillant des personnes âgées ou handicapées, des établissements de soin de longue durée pour personnes en perte d'autonomie, des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, des résidences pour étudiants ou encore des résidences de tourisme classées.

Ce mécanisme prévoit une réduction d'impôt correspondant à 11 % de l'investissement (plafonné à 300 000 € HT), sur 9 ans.

Cette réduction d'impôt permet donc d'encourager l'investissement des particuliers dans les domaines des résidences pour étudiants, des résidences pour seniors, des résidences pour personnes âgées dépendantes à travers une réduction d'impôts.

Le logement pour les jeunes étudiants et actifs est une priorité du gouvernement. De plus les besoins en logements pour les seniors restent importants, l'arrêt brutal du dispositif est contreproductif. Cette réduction d'impôt répond effectivement à des enjeux sociétaux forts dans les domaines de l'hébergement des étudiants et des personnes âgées, préoccupations essentielles du Gouvernement. Si elle venait à s'éteindre au 31 décembre 2018, le développement des résidences visées ci-dessus s'en trouverait considérablement ralenti voir arrêté.

En effet, dans le cadre du dispositif « Pinel », les particuliers bénéficieraient d'un avantage fiscal significatif pour investir dans l'immobilier locatif classique (réduction d'impôt jusqu'à 21 %) et à contrario concernant les résidences gérées, ils seraient renvoyés vers le régime général de la location meublée sans aucune réduction fiscale possible. Cette situation créerait une importante distorsion de marché détournant ainsi les investisseurs des résidences pour étudiants et personnes âgées.

Le présent amendement propose donc de proroger pour trois ans le dispositif Censi-Bouvard, afin de l'aligner sur les dispositifs PTZ et Pinel, jusqu'au 31 décembre 2021, en l'étendant à nouveau aux résidences de tourisme classées, tout en le réduisant progressivement avec des taux réduits de réduction d'impôt de respectivement 9 %, 7 % et 5 % de l'investissement (plafonné à 300 000 € HT) en 2019, 2020 et 2021, sur 9 ans et de permettre aux contribuables de bénéficier de la déduction fiscale des amortissements comptabilisés selon les règles générales applicables au secteur de la location meublée.

Ces taux réduits sont un équilibre entre justice sociale, équilibre budgétaire et lisibilité fiscale de moyen terme.