

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° II-1778

présenté par

Mme Pinel, Mme Dubié et M. Falorni

ARTICLE 39

I. – Substituer aux alinéas 4 à 9 les douze alinéas suivants :

« b) Les troisième et quatrième alinéas du IV sont supprimés ;

« c) Les deuxième et troisième alinéas du VI sont ainsi rédigés :

« 1° 12 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans. Toutefois ce taux est ramené à 7,5 % dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, mentionnées au second alinéa du IV ;

« 2° 18 % lorsque l'engagement de location mentionné au même I est pris pour une durée de neuf ans. Toutefois ce taux est ramené à 13,5 % dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, mentionnées au second alinéa du IV. »

« d) Le IX est ainsi rétabli :

« IX. – Dans les zones géographiques mentionnées au second alinéa du IV, au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, la moitié au moins des logements doit être acquise sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article. Le respect de cette limite s'apprécie à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

« Le droit mentionné au premier alinéa du présent IX prend la forme d'une mention figurant dans l'acte authentique d'acquisition des logements ouvrant droit à la réduction d'impôt mentionnée au présent article.

« Le premier alinéa du présent IX ne s'applique pas aux immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une société civile de placement immobilier dans les conditions mentionnées au VIII.

« La personne qui commercialise des logements situés dans un immeuble mentionné au premier alinéa du présent IX de telle sorte que la limite mentionnée à ce même alinéa n'est pas respectée est passible d'une amende maximale de 50 000 € par logement excédentaire. L'administration notifie à la personne qui commercialise un ou des logements au-delà de la limite mentionnée audit alinéa le montant de l'amende dont elle est passible et sollicite ses observations.

« Un décret fixe les conditions et les modalités d'application du présent IX et, notamment, les modalités de recouvrement de l'amende mentionnée à l'avant-dernier alinéa. Ces dispositions s'appliquent aux immeubles faisant l'objet d'un permis de construire déposé après le 31 décembre 2017. »

« II. – Le *b* du 1° du I, les taux de 7,5 % et de 13,5 % mentionnés au *c* du 1° du I s'appliquent aux acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire postérieur au 30 juin 2018.

« Le *b* du 1° du I, les taux de 7,5 % et de 13,5 % mentionnés au *c* du 1° du I s'appliquent aux acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 1^{er} juillet 2018 lorsque ces acquisitions interviennent postérieurement au 31 décembre 2019. »

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

« IV. – 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 Gouvernement prévoit de réserver le bénéfice du dispositif « Pinel », à compter du 1^{er} janvier 2018, aux seules acquisitions ou constructions de logements réalisées dans les zones très tendues A, A bis et B1 du territoire.

Une suppression de ce dispositif en zone moyennement tendue B2 entraînerait une pression sur les prix et les loyers encore plus forte dans les zones les plus tendues A, A bis et B1, à l'inverse du but poursuivi.

En effet, les communes aujourd'hui classées « B2 Pinel éligible » servent de marché de report à faible prix lorsqu'elles se situent sur le pourtour des communes classées A et B1 : grâce au positionnement des investisseurs individuels dans ces communes, les opérateurs y sont en capacité de développer des programmes mixtes comportant également de l'accession sociale à la propriété et du logement locatif social (péréquations foncières).

Le même constat peut être dressé pour les communes aujourd'hui classées en zone « B2 Pinel éligible » qui ne sont pas au contact direct de territoires classés A ou B1 : la suppression du

dispositif « Pinel » y aurait pour conséquence un arrêt complet de la production de logements neufs privés, et un fort ralentissement de la production de logements neufs aidés.

Le présent amendement a pour objet de prolonger le dispositif « Pinel » dans les communes « B2 éligibles », à l'instar des communes classées A, A bis et B1.

Toutefois, pour les permis de construire déposés après le 30 juin 2018, le taux de la réduction d'impôt « Pinel » serait ramené dans les communes « B2 éligibles » à 7,5 % pour un engagement de location de 6 ans, à 13,5 % pour un engagement de location de 9 ans et à 16,5 % pour un engagement de location de 12 ans (contre respectivement 12 %, 18 % et 21 % pour les zones A, A bis et B1). Également, en vue de moraliser certaines pratiques constatées ces dernières années en zone « B2 éligible », la commercialisation en « Pinel » devrait représenter 50 % au maximum des immeubles d'au moins 5 logements, sous peine d'amende par logement excédentaire jusqu'à 50 000 €. Ainsi les programmes de promotion immobilière en zone « B2 éligible » devront-ils comporter au minimum une moitié de logements vendus à des propriétaires-occupants.

Enfin pour éviter une sortie trop brutale du dispositif « Pinel » pour les communes situées en zone C, notamment les communes ayant récemment obtenu l'agrément « Pinel », le présent amendement n'y supprime pas le bénéfice du dispositif pour les permis de construire déposés jusqu'au 30 juin 2018.