

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Tombé

AMENDEMENT

N° II-CF1236

présenté par

M. Latombe, M. Barrot, M. Bourlanges, Mme El Hairy, M. Laqhila et M. Mattei

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

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

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

2° Au II :

a) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :

« Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et en 2010, de 18 % pour les logements acquis en 2011, de 11 % pour ceux acquis de 2012 à 2018, de 8 % pour ceux acquis en 2019, de 6 % pour ceux acquis en 2020 et de 4 % pour ceux acquis en 2021. »

« Toutefois, pour les logements acquis en année N, le taux de la réduction d'impôt reste fixé à celui de l'année N-1 au titre des acquisitions pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre de l'année N-1, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre de l'année N-1 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars de l'année N. »

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'article 39 G du Code Général des Impôts ne sont pas applicables aux acquisitions de logements visés au I qui bénéficient des taux de réduction d'impôt de 8 %, 6 % et 4 %. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du présent I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus 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 séniors, 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 séniors 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, tout en le réduisant progressivement avec des taux réduits de réduction d'impôt de respectivement 8 %, 6 % et 4 % 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.