

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1500

présenté par

M. Pupponi, M. Corceiro, M. Blanchet, M. Hammouche, M. Loiseau, M. Mathiasin, Mme Tuffnell,
M. Millienne et M. Laquila

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

I. – Après le troisième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2027, la limite mentionnée au deuxième alinéa est portée à 21 400 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un bien ayant fait l'objet de dépenses de travaux en faveur de la rénovation énergétique représentant au moins 40 % des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des dépenses de travaux éligibles à la prime de transition énergétique prévue au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus 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

La Loi Climat et résilience prévoit une interdiction de location des logements classés G en 2025, F en 2028 et E en 2034. Elle induit que d'ici à 2028 ce qui aurait dû être 1,7 millions de logements du parc privé locatif, et ce qui sera plus vraisemblablement 2,5 millions de logements, compte-tenu de l'impact du nouveau DPE, pourrait sortir du parc locatif, faute de travaux.

Le déficit foncier est constitué lorsque les charges du particulier bailleur (travaux de réparation, charges d'entretien, de copropriété, primes d'assurances, intérêts d'emprunt, taxe foncière...) excèdent ses revenus fonciers (loyers). Ce déficit peut être imputé sur le revenu global du

contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond annuel fixé à 10 700€, à condition que le bien soit loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit.

C'est un outil apprécié, identifié des bailleurs et un mécanisme vertueux. Il favorise la mise en location sur longue durée de biens immobiliers entretenus puisque seules sont éligibles les dépenses de travaux de réparation et d'entretien, à savoir les travaux au service immédiat des locataires. Le plafond du déficit foncier n'a toutefois pas été révisé depuis la Loi de Finances pour 1995. Or, engager des travaux de rénovation énergétique représente un coût, bien au-delà des dépenses d'entretien usuelles.

Il serait souhaitable d'utiliser ce dispositif pour encourager les propriétaires-bailleurs à effectuer des travaux qui permettront effectivement de sortir les biens locatifs du statut de « passoire énergétique ».

L'amendement vise ainsi à doubler jusqu'en 2028 le plafond du déficit foncier reportable sur les revenus globaux, dès lors qu'une part significative (40%) du montant des travaux est composée de travaux d'économie d'énergie (collectif ou individuel). Ce dispositif vertueux sera rendu cohérent avec la réalité du coût des travaux de rénovation énergétique qui permettront des améliorations significatives du classement énergétique des biens du parc.

Le doublement du déficit foncier permettrait de donner un « coup de boost », à très court terme, pour tenir le calendrier voté dans la Loi Climat et résilience, sans risquer d'accroître la pénurie de logements en 2028.

Pour éviter les soupçons d'effets d'aubaine, les propriétaires bailleurs ayant recours à ce doublement du plafond du déficit foncier perdraient le bénéfice de MaPrimeRénov' pour ces mêmes travaux. Un décret viendra cadrer les travaux éligibles. Le périmètre devrait toutefois être le même que celui des travaux éligibles à MaPrimeRénov'.