

ASSEMBLEE NATIONALE

26 décembre 2005

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 54

présenté par
M. Hamel, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques,
et M. Abelin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRES L'ARTICLE 7 QUATER, insérer l'article suivant :**

I. – Il est inséré après l'article 789 du code général des impôts un article 789 A ainsi rédigé :

« Art. 789 A. – Sont exonérés de droits de mutations par décès, à concurrence de la moitié de leur valeur, les immeubles d'habitation répondant aux normes d'habitabilité telles que définies par décret, si les conditions suivantes sont réunies :

a. Chacun des héritiers, donataires ou légataires prend l'engagement dans la déclaration de succession, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de conserver les immeubles d'habitation à usage locatif non meublé pendant une durée de 9 ans à compter de la date du décès.

b. En cas de démembrement de propriété, l'engagement de location est signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire. En cas de réunion de l'usufruit à la nu-propiété, le terme de l'engagement de location de l'immeuble d'habitation dont la pleine propriété est reconstituée demeure identique à celui souscrit conjointement.

c. A compter du décès et jusqu'à l'expiration de l'engagement de location visé au *a*, le ou les héritiers, donataires ou légataires mentionnés au *a* doivent adresser, dans les trois mois qui suivent le 31 décembre de chaque année, une attestation certifiant que les conditions prévues aux *a* et *b* sont remplies au 31 décembre de chaque année.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article, notamment les obligations déclaratives incombant aux héritiers. »

II. – La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans les grandes agglomérations, nous connaissons aujourd'hui une très grave crise du logement qui porte directement atteinte aux populations fragiles dont les ressources sont modestes, aux jeunes qui s'installent et aux étudiants. Une des causes de cette crise est le désinvestissement des bailleurs privés, compte tenu de la très faible rentabilité locative après impôt. Or un marché locatif actif et dynamique est indispensable pour offrir des logements en nombre suffisant à la population et lutter ainsi contre la pénurie.

On constate par ailleurs que le désinvestissement s'opère très souvent à l'occasion des successions, les héritiers des bailleurs vendant alors les logements locatifs faisant partie de l'actif successoral.

Il est proposé, par cet amendement, d'exonérer de droits de succession les héritiers qui s'engageraient à maintenir pendant une certaine durée les logements transmis à usage locatif pour la part de droits de succession afférente aux immeubles objet de la convention.