

**ASSEMBLEE NATIONALE**

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 216

présenté par  
M. Mallié-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 7 *sexies*, insérer l'article suivant :**

I. – Après le *h*) du I. de l'article 31 du code général des impôts, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *h bis.* Pour les logement situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement, égale à 10 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 5 % de ce prix pour les quatre années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne défavorisée, tel que mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de la

- Amendement mis en distribution -

loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, ou à un organisme sans but lucratif, ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées définies à l'article précédemment mentionné (cet organisme ou cette union ayant été agréée à cet effet par le représentant de l'État dans le département).

« Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nu à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

« A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remise en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée si elle est prévue par la loi de finances en vigueur qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

« Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

« 1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 5 % de ce montant pour les quatre années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du montant des dépenses en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée si elle est prévu par la loi de finances en vigueur.

- Amendement mis en distribution -

« 2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

« La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

« Les dispositions du présent *i* s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1. Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent *h* pour la période restant à courir à la date du décès.

« Pour un même logement, les dispositions du présent *i* sont exclusives de l'application des dispositions du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 *undecies* ou 199 *undecies* A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »

II. – En conséquence, dans le *e*) du I. de l'article 31 du code général des impôts, les références : « et *h* » sont remplacées par les références : « *h* et *h* bis ».

III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 403 et 403 *bis* du code général des impôts.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

En 2005, le niveau de production de logements sociaux a été l'un des plus élevés depuis 20 ans. Avec près de 75 000 logements sociaux créés, l'offre devrait davantage rejoindre la demande. Toutefois, cet effort particulier ne sera pas suffisant, et face aux besoins, la reconstitution d'un parc social privé semble plus que jamais nécessaire. Sans parler du fait que la constitution d'un parc privé social, par nature dispersé, peut aussi apporter une contribution décisive à la mixité sociale.

Dans le passé, des logements privés à bas loyer ont existé, communément appelés logements dits « loi 48 ». Toutefois, si le dispositif loi 48 offrait une protection particulière aux locataires, elle s'est exercée sans contrepartie pour les propriétaires. C'est pourquoi il pourrait être particulièrement opportun d'inventer un système « gagnant-gagnant », pour les propriétaires et les locataires, en compensant le manque à gagner sur les loyers pour les propriétaires par un avantage fiscal. Il s'agirait ici en quelque sorte d'inventer « un Borloo social ».

Le dispositif proposé par le présent amendement vise ainsi à offrir aux particuliers qui investiraient dans le logement locatif en faveur des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement un

- Amendement mis en distribution -

avantage fiscal significatif en proposant un amortissement fiscal pouvant aller jusqu'à 85 % du prix du logement : 10 % par an les 5 premières années, 5 % les 4 années suivantes et 2,5 % en cas de reconduction du bail pour les 6 années suivantes. La contrepartie sociale serait évidemment très importante car il s'agirait de louer les biens mentionnés à un loyer particulièrement bas, celui fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). A titre d'exemple, les loyers PLAI sont de l'ordre de 5 euros le m<sup>2</sup> sur Paris.