

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 novembre 2014

PLFR POUR 2014 - (N° 2353)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CF66

présenté par
M. Caresche

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant:

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

1° À la fin du deuxième alinéa du II, les mots : « et de 11 % pour ceux acquis à compter de 2012 » sont remplacés par les mots : « , de 11 % pour les logements acquis en 2012, 2013 et jusqu'au 15 novembre 2014, et de 8 % pour ceux acquis à compter du 15 novembre 2014 ».

2° Le cinquième alinéa du II est ainsi rédigé : « La réduction d'impôt est répartie sur neuf années pour les investissements réalisés avant le 15 novembre 2014, et sur six années pour les investissements réalisés à compter du 15 novembre 2014 ».

II. L'article 39 G du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots « ne sont admis en déduction du résultat imposable du bénéficiaire de cette réduction d'impôt qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt » sont remplacés par les mots : « sont admis en déduction du résultat imposable du bénéficiaire de cette réduction d'impôt ».

2° En conséquence, dans le deuxième alinéa, les mots « ne sont pas applicables à la part des amortissements qui n'a pas été admise en déduction du résultat imposable en application du premier alinéa » sont remplacés par les mots : « sont applicables à la part des amortissements admise en déduction du résultat imposable en application du premier alinéa ».

III. – Les dispositions du présent article s'appliquent :

1° Aux acquisitions, aux constructions et aux souscriptions réalisées à compter du 15 novembre 2014.

2° A compter de l'imposition des revenus de l'année 2015.

IV. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 (loi de finances pour 2013) codifié à l'article 199 novovicies du CGI a institué en faveur des propriétaires bailleurs un mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu (dénommé réduction d'impôt « Duflot ») destiné à remplacer le

dispositif Scellier. Ce mécanisme est réservé à la location dans le secteur intermédiaire. Le taux de réduction d'impôt est de 18 % si le contribuable s'engage à louer son logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

En parallèle, l'article 77 de la même loi a prolongé de quatre ans (c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2016) le dispositif dit « Censi-Bouvard », codifié à l'article 199 sexvicies du CGI, tout en maintenant le taux de la réduction d'impôt à 11 %.

La comparaison entre les deux dispositifs a créé un report massif des investisseurs vers le locatif à usage de résidence principale et un très fort ralentissement des ventes en ce qui concerne les résidences avec services.

Le projet de loi de finances pour 2015 prévoit d'améliorer sensiblement le dispositif Duflot (« nouveau dispositif Pinel ») en proposant notamment de moduler l'avantage fiscal en fonction de la durée de l'engagement de location. Ainsi, les investisseurs bénéficieront d'un taux de réduction d'impôt de 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans.

Ce nouveau dispositif va sans nul doute aggraver encore davantage la situation économique des entreprises relevant du secteur des résidences avec services et pénaliser également le pays puisque les résidences concernées (résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes, résidences de tourisme ...) remplissent un rôle social et économique essentiel.

Il vous est donc proposé, dans le cadre des mesures de relance du secteur de la construction, d'adjoindre au régime général de location meublée une réduction d'impôt incitative à l'investissement qui viendrait se cumuler avec la possibilité d'amortissement (codifiée à l'article 39G du CGI). Cette réduction d'impôt serait plus faible que celle actuellement proposée dans le cadre du régime Censi-Bouvard, et son montant serait réexaminé tous les 24 mois, et adapté alors au contexte du moment. Une éventuelle baisse de la réduction d'impôt, si la conjoncture le permet, n'étant alors pas vécue par les opérateurs comme un traumatisme majeur, l'effet de levier fiscal direct étant à la base limité dans le dispositif proposé.

Il nous semble que dans le contexte économique actuel une réduction d'impôt de 8 % étalée sur 6 ans serait de nature à soutenir le développement des résidences visées. Ce dispositif serait simple et attractif car basé sur le régime de droit commun des BIC non professionnels. Les investisseurs particuliers donnent d'ailleurs actuellement une prime importante aux cadres fiscaux offrant une bonne pérennité.

Il ne rentrerait pas non plus en concurrence avec le dispositif « Pinel » par son positionnement singulier, et serait peu coûteux pour les finances publiques, avec un coût direct de 8 % contre 11 % pour le dispositif actuel Censi-Bouvard, et de 21 % maximum pour le dispositif « Pinel ».