

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 novembre 2015

PLFR POUR 2015 - (N° 3217)

Retiré

AMENDEMENT

N° CF189

présenté par

Mme Bonneton, M. Alauzet, Mme Sas, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, Mme Dufлот, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili et M. Roumégas

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

- I. – Le 3° du I de l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts est supprimé.
- II. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que le mal-logement touche trois millions et demi de personnes dans notre pays et que le budget de l'État est rogné de toutes parts dans le but de limiter le déficit des finances publiques, il est à noter que la défiscalisation des investissements dans l'immobilier neuf de loisir continue de s'appliquer sans qu'il n'ait jamais fait l'objet d'aucunes évaluations. Il a bien été prévu que Après donc près d'un an de retard, nous sommes toujours dans l'attente de celui-ci alors même que la discussion budgétaire commence. Le principe d'un rapport sur cette niche fiscale a été retenu lors de l'examen de la loi dite « ALUR ». La loi prévoyait que le gouvernement était tenu de remettre ce rapport à l'automne 2014 qui n'a toujours pas été publié ce jour.

Toutefois, un rapport d'information sénatorial datant du 19 février 2014 portant sur le « Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement » est très sévère avec ce qui est appelé couramment le « Censi-Bouvard ». La situation qui est décrite reprend les éléments développés ci-dessus. Parmi les nombreuses propositions faites, la proposition n° 47 qui suggère de « Supprimer les incitations fiscales à l'investissement locatif dans l'immobilier de loisir neuf, et instaurer un dispositif fiscal incitant à la réhabilitation du parc locatif existant, sous la condition d'une obligation de mise en location d'une durée au moins égale à quinze ans ». Un autre rapport parlementaire, remis au Premier ministre le 3 septembre 2015, suggère dans sa proposition numéro 15.a le transfert de ce dispositif pour aider à la réhabilitation de l'immobilier locatif de loisir existant. C'est une proposition intéressante qui demanderait à être étudiée rapidement.

Pour mémoire, l'article L. 199 *sexvicies* du code général des impôts prévoit un dispositif de défiscalisation qui vise à favoriser trois types de constructions : les résidences pour personnes âgées, les résidences étudiantes et les résidences de tourisme. Les deux premiers cas demandent une évaluation, mais à prime abord, on peut penser qu'il vise à répondre à un souci d'intérêt général. Il n'en va pas de même pour les résidences de tourisme.

Le système en place pose différents problèmes. La multiplication des constructions génère des dégâts environnementaux importants, du fait d'« un rythme de construction trop élevé au détriment des espaces naturels ». En effet, ce type d'immobilier se construit en général dans des zones particulièrement remarquables que ce soit à la campagne, en bord de mer ou à la montagne.

C'est aussi un système très pervers d'un point de vue économique. Il repose sur la vente d'appartements que l'acheteur s'engage à louer pendant dix ans, ce qui est censé payer une part de l'investissement engagé. Or, ces dernières années, il apparaît qu'en cours de contrat, les sociétés chargées de la gestion de ces locations ont baissé dans certains cas et unilatéralement le montant des loyers de 30 à 50 %. L'acheteur se retrouve donc devant le fait accompli ce qui peut le mettre dans une situation financière difficile. Les cas ne sont pas rares de personnes ne pouvant plus rembourser du fait de la baisse de la rémunération du loyer et dans l'incapacité de pouvoir revendre dans la mesure où à la revente les avantages fiscaux pour l'acheteur tombent.

Un autre aspect pose aussi réellement problème. Une fois passée les dix années de locations la majorité des propriétaires ayant remboursé leur prêt, ne loue plus. Ce qui conduit à la multiplication de « lits froids ». Cette situation a pour effet de faire baisser la fréquentation des lieux et oblige à lancer un nouveau programme pour faire revenir des touristes. Si l'on y ajoute que le vieillissement rapide du bâti est préoccupant du fait de sa qualité souvent médiocre de la construction, c'est un modèle économique sans issue qui crée un phénomène de cavalerie qu'il convient aujourd'hui de stopper.

Cet amendement vise donc à arrêter le financement de la partie résidence de tourisme de l'article L. 199 *sexvicies* du code général des impôts qui encourage à poursuivre dans cette impasse.

Le principe d'un rapport sur cette niche fiscale a été retenu lors de l'examen de la loi dite « ALUR », mais il n'est, pour l'heure, toujours pas disponible.

Toutefois, un rapport d'information sénatorial datant du 19 février 2014 portant sur le « Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement » est très sévère avec ce qui est appelé couramment le « Censi-Bouvard ». La situation qui est décrite reprend les éléments développés ci-dessus. Parmi les nombreuses propositions faites, la proposition n° 47 qui suggère de « Supprimer les incitations fiscales à l'investissement locatif dans l'immobilier de loisir neuf, et instaurer un dispositif fiscal incitant à la réhabilitation du parc locatif existant, sous la condition d'une obligation de mise en location d'une durée au moins égale à quinze ans ».

Enfin, la multiplication des constructions génère des dégâts environnementaux importants du fait « d'un rythme de construction trop élevé au détriment des espaces naturels » dit le rapport sénatorial. En effet, ce type d'immobilier se construit en général dans des zones particulièrement remarquables que ce soit à la campagne, en bord de mer ou à la montagne.

C'est en ce sens que cet amendement demande l'arrêt de la défiscalisation de l'immobilier locatif de loisir au-delà du 31 décembre 2015.