



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## revenus fonciers

Question écrite n° 19332

### Texte de la question

M. Jean-Jacques Weber attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les dispositions prévues au projet de budget 1999 en matière de régime fiscal d'accompagnement du logement locatif privé, devant remplacer le régime Périssol pour les ventes réalisées après le 31 août 1999. Outre la baisse de 2 % du taux d'amortissement pendant les cinq premières années et la diminution du plafond déductible de 100 000 à 70 000 francs qui sont dommageables, c'est la création d'un statut de bailleur privé conventionné qui apparaît d'emblée comme une mesure inadaptée et pernicieuse. La fixation d'un loyer plafond de 50 francs le mètre carré pour les villes de plus de 100 000 habitants et de 45 francs le mètre carré en zone rurale va générer un encadrement discriminatoire. En effet, parmi les villes concernées, il en est dont les loyers sont en moyenne supérieurs à ce plafond, et d'autres dont les loyers sont très inférieurs, du fait des charges foncières et du niveau des coûts de construction. A titre d'exemple, dans une ville comme Strasbourg, les loyers varient de 40 francs le mètre carré en faubourgs lointains à 80 francs en centre-ville. Il en résulte que la mesure préconisée va favoriser l'investissement immobilier dans certaines villes au détriment des autres, dans certains quartiers au sein d'une même ville au détriment des autres quartiers. Ce nouveau statut, soi-disant incitatif, sera selon le cas, inapplicable car il obligerait l'investisseur à baisser fortement son loyer, ou tout à fait bienvenu, en permettant au contraire une majoration de ce loyer. A l'évidence, la réforme du régime Périssol telle qu'elle est envisagée tient d'une conception archaïque du centralisme démocratique alignant les loyers, les quartiers, les villes et les régions sur une moyenne nationale décrétée sans tenir compte des facteurs économiques et des particularismes régionaux. Il lui demande en conséquence s'il est envisageable de revenir sur les dispositions évoquées, faute de quoi il est à craindre que le marché de l'immobilier connaisse à nouveau et rapidement une crise majeure.

### Texte de la réponse

La comparaison établie entre la déduction au titre de l'amortissement mise en place par la loi du 12 avril 1996 et le statut du bailleur institué par l'article 96 de la loi de finances pour 1999 n'est pas opérante. L'amortissement en vigueur depuis 1996 constitue un avantage fiscal conjoncturel uniquement destiné à soutenir la construction neuve. Le statut du bailleur ne concourt pas seulement à cet objectif : en instituant des règles à vocation pérenne, il vise à donner une visibilité aux bailleurs ; en accordant des aides fiscales en contrepartie d'un engagement de location sous condition de ressources du locataire et de plafonnement du montant du loyer, il permettra d'alléger le coût du logement des Français. Par ailleurs, pour la première fois depuis la création en 1984 d'avantages fiscaux en faveur des investissements locatifs, le secteur de l'ancien n'est pas laissé de côté : les propriétaires de logements anciens qui se placent sous le régime du statut du bailleur bénéficient d'une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers portée de 14 % à 25 %. Pour le neuf comme pour l'ancien, les plafonds de loyer et de ressources du locataire, qui seront fixés par décret, tiendront compte des disparités du marché locatif sur le territoire tout en demeurant simples d'utilisation pour le bailleur. Ce statut ne se limite pas à des dispositions fiscales. Il est complété de mesures de sécurisation pour les bailleurs : en cas d'option pour ce régime, les allocations de logement à caractère social et familial prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du

code de la sécurité sociale sont directement versées aux bailleurs et un mécanisme de garantie de loyer est organisé dans le cadre de la convention conclue le 29 juillet 1998 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement, relative à la modernisation du 1 % logement. Ces précisions devraient permettre à l'auteur de la question de mieux apprécier la portée d'un dispositif qui a été salué par de nombreuses organisations de professionnels de l'immobilier.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Jacques Weber](#)

**Circonscription :** Haut-Rhin (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 19332

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 21 septembre 1998, page 5143

**Réponse publiée le :** 12 avril 1999, page 2202