



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 13801

Texte de la question

M. Jacques Le Nay appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les modalités d'application de la loi Besson en matière d'investissements immobiliers locatifs. Il souhaite connaître son sentiment et s'il est dans ses intentions d'assouplir certaines dispositions de cette loi jugées par certains investisseurs trop rigides pour revenir à un système plus proche de la loi Périssol.

Texte de la réponse

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 prévoit un nouveau dispositif, en faveur de l'investissement locatif, visant à répondre aux tensions du marché locatif dans certaines zones où la situation devient préoccupante, à encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif et à relancer la construction. Ce dispositif supprime les contraintes et imperfections du « dispositif Besson » souvent soulignées par les professionnels. Les innovations majeures portent sur l'augmentation des plafonds de loyers et la suppression des plafonds de ressources des locataires pour les investissements neufs réalisés à compter du 3 avril 2003. En outre, ce dispositif prévoit l'élargissement des possibilités de bénéficier de l'amortissement en cas d'acquisition de logements anciens qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décents et qui font l'objet d'une réhabilitation permettant de rapprocher après travaux leurs caractéristiques de celles d'un logement neuf, l'extension aux locations déléguées pour faciliter les investissements dans les résidences pour les étudiants et les personnes âgées et l'adaptation de la réglementation en faveur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce nouveau dispositif s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 3 avril 2003. Toutefois, il a paru possible d'admettre dans un souci d'équité et de simplification que le nouveau dispositif s'applique à tous les investisseurs qui s'engageraient à louer leur logement dans ce cadre au moment de leurs déclarations des revenus de février 2004 et des années suivantes. L'engagement de location doit être joint à la déclaration de revenus de la première année d'application du régime : année d'achèvement ou, si elle est postérieure, année d'acquisition du logement. Cet assouplissement s'applique aux investissements en vente en l'état futur d'achèvement antérieur au 3 avril 2003, portant sur des immeubles dont l'achèvement aura lieu à partir de 2003 et aux acquisitions en neuf réalisées à partir de 2003. Quant aux logements neufs déjà loués dans le cadre du dispositif précédent, ils demeurent soumis aux plafonds de loyers et aux plafonds de ressources de ce dispositif. Mais l'article 79 de la loi de finances pour 2003 a relevé de 25 % à 40 %, à compter de l'imposition des revenus de 2003, le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable aux revenus tirés de la location de ces logements. En outre, ces logements bénéficieront d'un relèvement des plafonds de loyers et du nouveau zonage.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13801

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : équipement, transports et logement
Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 10 mars 2003, page 1730

Réponse publiée le : 10 novembre 2003, page 8648