



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 19494

Texte de la question

M. Jean-Jacques Guillet interroge M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les modifications apportées à l'article 96 de la loi de finances pour 1996 qui avait mis en place un dispositif de soutien au logement locatif. Ce dispositif, qui a fait l'objet d'un récent aménagement formalisé aux articles 9 et 79 de la loi de finances pour 2003 promulguée le 30 décembre 2002, est susceptible d'être à nouveau modifié, le Sénat ayant adopté le 7 mai 2003 en deuxième lecture du projet de loi portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction un amendement du Gouvernement qui en étend substantiellement le bénéfice (article 19 ter). Après la fin de l'interdiction de louer un logement neuf relevant du régime « Besson » à un ascendant ou descendant et l'augmentation de la déduction forfaitaire passée de 25 à 40 % à compter de l'imposition 2003, le projet gouvernemental en cours d'examen au Parlement augmenterait les plafonds de loyers et supprimerait les plafonds de ressources du locataire, avec effet au 3 avril 2003. En l'état actuel de la rédaction, le dispositif introduirait une « strate supplémentaire » distinguant une période « entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003 » où les conditions des plafonds fixés par un décret s'appliqueraient et une seconde « à compter du 3 avril 2003 » subordonnant également les avantages conférés à un engagement de louer pour « un loyer dont le montant ne peut excéder un plafond fixé par décret » mais sans référence à un plafond de ressources du locataire. Afin de n'introduire aucune distorsion de marché entre ces deux catégories de logements selon qu'ils sont postérieurs ou antérieurs au 3 avril 2003 et ne pas pénaliser les bailleurs, il souhaiterait savoir quelles dispositions le Gouvernement entend prendre.

Texte de la réponse

Le nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif, qui figure à l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, vise à augmenter l'offre des logements locatifs. Il supprime les contraintes 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'extension du bénéfice de l'amortissement aux acquisitions 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. Concernant l'entrée en vigueur du nouveau dispositif, il est prévu qu'il 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 réalisés en vente en l'état futur d'achèvement avant le 3 avril 2003 et portant sur des immeubles dont l'achèvement aura lieu à partir de 2003. Il

s'applique aussi aux acquisitions en neuf réalisées à partir de 2003. Quant aux logements neufs déjà loués dans le cadre du dispositif Besson, ils demeurent soumis aux plafonds de loyer et aux plafonds de ressources. Il est toutefois prévu de donner progressivement un peu de souplesse à ces contraintes au moment des mises à jour annuelles des barèmes.

Données clés

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

Circonscription : Hauts-de-Seine (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19494

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 juin 2003, page 4182

Réponse publiée le : 22 septembre 2003, page 7294