



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assiette

Question écrite n° 13283

Texte de la question

L'objectif de développement de la production de logements locatifs à loyers maîtrisés, en particulier dans les zones tendues, est l'axe majeur de la politique du logement du Gouvernement. Pour cela, cette dernière doit être fondée, à la fois sur un volume de constructions suffisant et sur le maintien d'un parc existant de qualité durable, accessible au plus grand nombre. Pour tenter d'offrir un logement adapté à chacun, et dans le but de promouvoir une offre locative privée à loyers sociaux significative, il serait sans doute souhaitable d'aller plus loin dans la mise en place d'un dispositif qui soit véritablement attractif pour les bailleurs privés. Pour permettre au parc privé de jouer pleinement son rôle, l'exonération dans l'assiette de l'ISF des logements qui appartiennent au parc locatif privé, loués dans le respect des conditions de loyers et de ressources des logements sociaux et très sociaux, serait véritablement une mesure incitative. Depuis le 1er octobre 2006, pour encourager l'investissement locatif privé dans l'ancien et développer une offre locative nouvelle à loyers maîtrisés, le dispositif « Borloo ancien » permet de bénéficier soit d'une déduction spécifique de 30 % en faveur d'une offre locative à loyers intermédiaires, soit de 45 % en faveur d'une offre locative à loyers sociaux ou très sociaux. Toutefois, si ce régime en loyers intermédiaires permet encore de réaliser, sur certains territoires, des opérations rentables sur des logements de moyenne et grande tailles, il est à craindre que le dispositif, pour son volet social ou très social, ne remplisse pas son objectif en ne retenant pas l'intérêt des investisseurs. Les loyers plafonds exigés sont trop éloignés des loyers de marché et le gain fiscal généré par la déduction spécifique ne compense pas la perte de loyer subséquente. Le levier utilisé n'est pas adapté à l'objectif poursuivi. L'exemple chiffré par certains professionnels de l'immobilier permet de démontrer les limites du dispositif même dans l'hypothèse où l'avantage fiscal serait porté à 60 %. Si ce dispositif d'incitation à la location en loyers maîtrisés est en parfaite cohérence avec la mise en place de la garantie des risques locatifs, en complément de la garantie des loyers impayés, ce simple exemple démontre aussi qu'il est en parfaite déconnexion avec le rôle social souhaité du parc privé. Comme le préconisent certains professionnels de l'immobilier, M. Jean-Yves Bony demande à Mme la ministre du logement et de la ville si elle est favorable ou non à une exonération d'ISF des logements ainsi loués pour une mesure créditée d'efficace en faveur de l'investissement locatif privé à loyer social et très social et pour permettre une véritable mobilisation du parc privé.

Texte de la réponse

L'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant au foyer fiscal soumis à cet impôt. Le seuil d'assujettissement à l'impôt, fixé à 760 000 euros au 1er janvier 2007, permet dans la grande majorité des situations de ne pas taxer la valeur du patrimoine. En outre, les dettes existant au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont à la charge personnelle du redevable, tels les emprunts contractés pour l'acquisition d'un logement locatif, sont déductibles de l'assiette de l'ISF. Les contribuables qui investissent dans le locatif social ne sont donc pas pénalisés, à ce titre, par cet impôt. Le Président de la République a demandé une refonte du dispositif de l'investissement locatif privé permettant de mieux lier les avantages financiers accordés à la vocation sociale du logement. L'ensemble des éléments vont être pris en considération.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Bony](#)

Circonscription : Cantal (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13283

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 décembre 2007, page 7960

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1913