

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° II-1697

présenté par
M. Lagleize

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 199 *sexvicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2021 ».

2° Après l'année : « 2011 », la fin du septième alinéa est ainsi rédigée : « 8 % pour ceux acquis à compter de 2018. »

3° Le huitième alinéa est ainsi rédigé :

a) À la première phrase, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2018 », le taux : « 18 % » est remplacé par le taux : « 11 % » et l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2017 ».

b) À la seconde phrase, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2017 » et l'année « 2012 » par l'année : « 2018 ».

4° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'article 39 G ne sont pas applicables aux acquisitions de logements visés au I qui bénéficient du taux de réduction d'impôt de 8 % ».

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du présent I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi de finances pour 2018, qui consacre deux articles aux dispositifs Pinel et PTZ, ne contient toutefois aucune disposition sur le dispositif communément désigné sous le nom de « Censi-Bouvard », lequel arrive à échéance le 31 décembre 2017.

Le dispositif Censi-Bouvard s'applique aux personnes physiques loueurs en meublé non professionnels, qui ont acquis jusqu'au 31 décembre 2016 un logement neuf ou réhabilité en vue de sa location meublée. Le logement doit être situé dans des établissements sociaux ou médico-sociaux accueillant des personnes âgées ou handicapées, des établissements de soin de longue durée pour personnes en perte d'autonomie, des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, des résidences pour étudiants ou encore des résidences de tourisme classées.

Ce mécanisme prévoit une réduction d'impôt correspondant à 11 % de l'investissement (plafonné à 300 000 € HT), sur 9 ans.

Cette réduction d'impôt permet ainsi d'encourager l'investissement des particuliers dans les domaines des résidences pour étudiants, des résidences pour seniors et des résidences pour personnes âgées dépendantes à travers une réduction d'impôt.

A l'heure où le Gouvernement prévoit un grand plan de 80 000 logements pour les jeunes (60 000 logements pour les étudiants et 20 000 logements pour les jeunes actifs) sur 5 ans et où les besoins en logements pour les seniors restent importants, l'arrêt du dispositif est contreproductif. Cette réduction d'impôt répond effectivement à des enjeux sociétaux forts dans les domaines de l'hébergement des étudiants et des personnes âgées, préoccupations essentielles du Gouvernement. Si elle venait à s'éteindre au 31 décembre 2017, le développement des résidences visées ci-dessus s'en trouverait considérablement ralenti voir arrêté.

En effet, dans le cadre du dispositif « Pinel », les particuliers bénéficieraient d'un avantage fiscal significatif pour investir dans l'immobilier locatif classique (réduction d'impôt jusqu'à 21 %) et à contrario concernant les résidences gérées, ils seraient renvoyés vers le régime général de la location meublée sans aucune réduction fiscale possible. Cette situation créerait une importante distorsion de marché détournant ainsi les investisseurs des résidences pour étudiants et personnes âgées.

Le présent amendement propose donc de proroger pour quatre ans le dispositif Censi-Bouvard, à l'instar du PTZ et du dispositif Pinel, jusqu'au 31 décembre 2021, à un taux réduit de réduction d'impôt de 8 % de l'investissement (plafonné à 300 000 € HT), sur 9 ans.

La prorogation de cette réduction d'impôt répond à des impératifs de justice sociale et à la stratégie du « Choc d'offres » mise en avant par le Gouvernement.