

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 novembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° II-3514

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant:**

I. – Le premier alinéa du III et le 2° du XII de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

« Les plafonds de loyer fixés par ce décret ne doivent pas excéder le montant moyen des loyers constaté l'année précédente sur le marché locatif des logements défini au deuxième alinéa de l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. ».

II. – Le I s'applique aux acquisitions de logements réalisées à compter du 1^{er} janvier 2021 ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire réalisés à compter de cette même date.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Codifiée à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts (CGI), la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif « Pinel ») s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés ou qui souscrivent au capital de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant de tels investissements, jusqu'au 31 décembre 2021.

La réduction d'impôt, fixée à 12 %, 18 % ou 21 % de la valeur d'acquisition selon que l'engagement de location est de six, neuf ou douze ans, s'applique aux investissements réalisés dans les communes classées par arrêté ministériel dans des zones géographiques se caractérisant par un

déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones A, A bis et B1) et dans les communes dont le territoire est ou a été couvert par un contrat de redynamisation de site de défense dans un délai de huit ans précédant l'investissement.

Pendant la période couverte par l'engagement de location, le cas échéant prorogée, les baux conclus ne doivent pas excéder les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par décret en fonction de la zone géographique du logement et de sa surface. Toutefois, ces plafonds de loyer peuvent être réduits par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux. Enfin, le montant total de la réduction d'impôt est également plafonné à 300 000 € par an et à 5 500 €/m² de surface habitable.

Actuellement, la réduction d'impôt « Pinel » en faveur de l'investissement locatif intermédiaire en zone tendue ne remplit pas entièrement son objectif de développement d'une offre locative réellement intermédiaire faute notamment d'un bon calibrage des plafonds de loyers.

Il arrive même que les loyers consentis soient supérieurs au montant moyen des loyers de marché, ainsi que l'a établi le rapport de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de novembre 2019 sur l'évaluation de ce dispositif.

Le présent amendement propose de préciser que les plafonds de loyer ne doivent pas dépasser le montant moyen des loyers constaté l'année précédente sur le marché locatif.