

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° II-3646

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

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

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

A. – A la première phrase du premier alinéa du A et aux 1° à 4° du B du I, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2024 » ;

B. – Le VI est ainsi modifié :

1° Le 1° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, ce taux est fixé à 10,5 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année ; il est fixé à 9 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année ; » ;

2° Le 2° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, ce taux est fixé à 15 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année ; il est fixé à 12 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année. » ;

C. – Le A du VII *bis* est ainsi modifié :

1° Le 1° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 4,5 % pour la première période et 2,5 % pour la seconde pour les acquisitions , autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 3 % pour la première période et 2 % pour la seconde, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année ; » ;

2° Le 2° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 2,5 %, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 2 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024 et pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année. » ;

D. – Le E du VIII est ainsi modifié :

1° Le 1° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, le taux de la réduction est fixé à 10,5 % pour les souscriptions réalisées en 2023 et à 9 % pour celles réalisées en 2024 » ;

2° Le 2° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, le taux de la réduction est fixé à 15 % pour les souscriptions réalisées en 2023 et à 12 % pour celles réalisées en 2024. » ;

E. – Le 3° du XII est ainsi modifié :

1° Le a est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, ce taux est fixé à 21,5 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023, pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; il est fixé à 20 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; » ;

2° Le b est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, ce taux est fixé à 26 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2023, pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année ; il est fixé à 23 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du B du I, réalisées en 2024, pour les constructions mentionnées au 1° du B du I dont le permis de construire a été déposé cette même année et pour les souscriptions mentionnées au VIII réalisées cette même année. »

II. – Les dispositions des B à E du I ne s'appliquent pas aux logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères sont définis par décret.

III. – Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 30 mars 2021, un rapport proposant des dispositifs de soutien au développement de l'offre de logement locatif intermédiaire, favorisant une implication accrue des investisseurs institutionnels.

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.

La réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire en zone tendue ne remplit pas suffisamment son objectif de développement d'une offre locative intermédiaire et induit des distorsions significatives sur le marché immobilier. Les principaux défauts de ce dispositif sont :

- le calibrage insuffisant des plafonds de loyers par rapport aux loyers de marché;
- l'effet psychologique de la réduction d'impôt, qui prime sur la rentabilité de l'opération. La réduction d'impôt étant le principal moteur de la décision d'acquisition des ménages, le contribuable n'intègre pas la décote à la revente des appartements neufs, qui compromet la rentabilité de l'investissement ;
- le potentiel effet inflationniste sur le marché immobilier résultant de l'internalisation de la réduction d'impôt dans les prix.;
- le coût budgétaire élevé et croissant (2 Md€ par an en rythme de croisière) relativement aux alternatives (logements sociaux et financement par un investisseur institutionnel). Le coût pour l'État du soutien à la construction neuve s'élève à 38 000 € par logement pour le dispositif Pinel, contre 28 000 € pour un soutien aux investisseurs institutionnels, soit 35 % de moins dans ce dernier cas, pour une qualité généralement supérieure ;

- une incitation insuffisante en termes de qualité des logements construits et de qualité de la gestion des copropriétés en résultant.

Les limites avérées du dispositif Pinel pour soutenir le marché du logement locatif intermédiaire en zone tendue plaide pour réorienter les financements correspondants vers des moyens d'action plus efficaces.

Compte tenu du contexte économique actuel, le présent amendement propose donc une prorogation du dispositif Pinel, accompagnée de son réduction progressive en 2023 et 2024, afin d'organiser la transition vers un dispositif plus efficient. Le dispositif est toutefois maintenu inchangé jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou qui satisfont des normes environnementales exemplaires.

A cet effet, il prévoit que le Gouvernement remettra au Parlement, avant le 30 mars 2021, un rapport présentant des dispositifs alternatifs plus efficaces et économes en deniers publics, impliquant notamment une intervention accrue des investisseurs institutionnels.