

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° II-2526

présenté par

M. Perea, Mme Roques-Etienne, Mme Marsaud, M. Freschi, Mme Leguille-Balloy,
Mme Françoise Dumas, M. Bouyx, M. Belhaddad, Mme Riotton, Mme Daufès-Roux et
Mme Gomez-Bassac

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

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

1° Le VI est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les taux prévus aux 1° et 2° sont doublés lorsque les travaux prévus aux 2°, 3°, 4° et 5° du B du I sont réalisés en vue de la restauration complète de l'immeuble au sein duquel est situé le logement au titre duquel s'applique la réduction d'impôt. »

2° Le VII *bis* est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les taux prévus aux 1° et 2° sont doublés lorsque les travaux prévus aux 2°, 3°, 4° et 5° du B du I sont réalisés en vue de la restauration complète de l'immeuble au sein duquel est situé le logement au titre duquel s'applique la réduction d'impôt. »

II. – Le I s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2022.

III. – La perte de recettes pour l'État résultant du 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

Cet amendement a été travaillé en collaboration avec la Fédération Nationale de SCoT.

Le dispositif dit « Pinel » appliqué à l'ancien (art. 199 novovicies), soit au terme d'une opération de réhabilitation de bâtis ne présentant pas un certain nombre de critères de décence auxquels il est remédié par la réalisation de travaux, soit en cas de transformation en logement de locaux jusqu'alors affectés à un autre usage, soit enfin en cas de restauration aboutissant à la production d'un immeuble neuf au sens fiscal, constitue un outil éprouvé permettant la restauration de bâtis anciens bien qu'il s'agissait initialement d'un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif au profit de ménages modestes, sous conditions de ressources, en zones tendues.

La genèse du dispositif dit « Denormandie » (art. 199 novovicies) résulte pour sa part d'une volonté d'incitation à la restauration du parc immobilier existant des cœurs de villes, lesquels présentent de nombreux enjeux notamment relatifs à la lutte contre le mal-logement, la préservation des commerces de proximité, la transition énergétique et, plus largement, la redynamisation des territoires et la préservation de leur identité. Il s'agissait en somme de repartir du dispositif Pinel pour l'étendre aux territoires jusqu'alors non-éligibles tout en prévoyant des conditions d'application sensiblement différentes excluant notamment les constructions neuves.

Sauf quelques rares exceptions, ces deux dispositifs s'appliquent sur des zonages géographiques différents de sorte que, pour une opération donnée, seul l'un des deux pourrait être applicable si toutes les autres conditions se voient satisfaites par ailleurs.

Les objectifs portés par chacun de ces deux dispositifs ne peuvent cependant qu'être très partiellement atteints en cas de travaux n'affectant que certains lots situés au sein d'immeubles collectifs, lesquels doivent eux-mêmes s'inscrire dans une dynamique d'ensemble pensée à l'échelle des territoires. C'est pourquoi un critère de restauration complète des immeubles concernés se révélerait particulièrement pertinent pour permettre leur application pleinement efficiente : seul un remaniement global des immeubles peut notamment permettre d'adapter la typologie des logements, de même que l'installation d'éléments de confort contemporain à même de lutter contre le mal logement et impliquant généralement une modification des gaines techniques (sanitaires, télécoms, réfection électricité et fluides, etc.), mais aussi et surtout la réalisation de travaux de transition énergétique globaux et donc plus efficaces... Cette condition existant d'ores dans le cadre du dispositif Malraux, elle est déjà éprouvée par la pratique, ce qui constitue un gage de sécurité juridique.

Afin de favoriser ces programmes d'ampleur, à porter par l'ensemble des copropriétaires concernés, il pourrait être envisagé de simplement bonifier le taux de réduction d'impôt applicable dès lors que les travaux seraient réalisés dans le cadre d'une restauration complète de l'immeuble. Une telle bonification pourrait par ailleurs entraîner collectivement des différents copropriétaires entre eux, voire des différentes copropriétés entre elles.

Une bonification suffisamment incitative tout en demeurant raisonnable pourrait consister à doubler le taux de la réduction d'impôt.