

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° II-3536

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Après la première occurrence du mot : « à », la fin du *d* de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « six ans ».

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier est ainsi modifié :

a) À la fin des deuxième et dernier alinéas du A, des deuxième et dernier alinéas du B et au C du 1 du o du 1° du I de l'article 31, l'année : « 2022 » est remplacée par l'année : « 2021 » ;

b) Le 2 de l'article 32 est complété par un *h* ainsi rédigé :

« *h*) Logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies » ;

c) Le II de la section V est ainsi modifié :

– l'intitulé du 19° *decies* est complété par les mots : « et des logements donnés en location à loyer abordable » ;

– les intitulés du 19° *undecies* et du 19° *duodecies* sont supprimés ;

– après l'article 199 *novovicies*, il est inséré un article 199 *tricies* ainsi rédigé :

« Art. 199 *tricies*. – I. – A. Le contribuable domicilié en France au sens de l'article 4 B bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison du logement qu'il donne en location, sous réserve des conditions suivantes :

« 1° le logement est donné en location dans le cadre d'une des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 ;

« 2° le logement est loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention mentionnée au 1° ;

« 3° le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale ;

« 4° la location n'est pas conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

« B. La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés domicilié en France au sens du même article 4 B, lorsque le logement est donné en location par l'intermédiaire de ladite société, à condition que :

« 1° l'associé conserve la totalité de ses titres pendant toute la durée de la convention mentionnée au 1° du A du I ;

« 2° la location n'est pas conclue avec l'un des associés de la société propriétaire du logement, ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un tel associé.

« II. – La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'énergie et du budget.

« III. – La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement mentionné au I.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits dans l'indivision.

« Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits sur le logement concerné.

« IV. – Le taux de la réduction d’impôt est fixé à :

« – 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire dans le cadre de la convention mentionnée à l’article L. 321-4 du code de la construction et de l’habitation ;

« – 35 % pour le logement affecté à la location sociale dans le cadre de la convention mentionnée à l’article L. 321-8 du même code.

« Toutefois, lorsque le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé en application de l’article L. 365-4 du code de la construction et de l’habitation, soit en vue de sa location, ou de sa sous-location meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l’article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l’hébergement de ces mêmes personnes, les taux mentionnés aux deux premiers alinéas du présent IV sont portés :

« – pour le logement affecté à la location intermédiaire dans le cadre de la convention mentionnée à l’article L. 321-4 du code de la construction et de l’habitation, à 20 % des revenus bruts de ces logements ;

« – pour le logement affecté à la location sociale dans le cadre de la convention mentionnée à L. 321-8 du même code, à 40 % des revenus bruts de ces logements ;

« – pour le logement affecté à la location très sociale dans le cadre de la convention mentionnée à L. 321-8 du même code, à 65 % des revenus bruts de ces logements.

« V. – Lorsque la location du logement est consentie à un organisme public ou privé dans les conditions prévues au quatrième alinéa du IV pour le logement ou l’hébergement de personnes physiques à usage d’habitation principale, cet organisme ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière, et le logement ne peut être loué au propriétaire du logement, aux membres de son foyer fiscal, à ses descendants ou ascendants.

« Un décret précise les modalités d’appréciation des loyers et des ressources de l’occupant, ainsi que les conditions de cette location.

« VI. – La réduction d’impôt s’applique à compter de la date de prise d’effet de la convention mentionnée au 1° du A du I sans pouvoir être antérieure au 1^{er} janvier 2022 et pendant toute sa durée.

« Lorsque, à l’échéance de cette convention, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité conformément à l’article 10 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, le bénéfice de la réduction d’impôt est maintenu jusqu’à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celle relative au montant du loyer, sont remplies.

« VII. – La réduction d’impôt est imputée sur l’impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d’application mentionnée au VI.

« En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires.

« VIII. – En cas de non-respect d'une des conditions mentionnées au présent article ou de cession du logement ou des parts sociales, la réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de la condition ou de la cession.

« Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la rupture de la condition ou la cession survient à la suite de l'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories énumérées à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

« IX. – Les dispositions du présent article sont exclusives, pour un même logement, de celles prévues aux f à o du 1° du I de l'article 31 et aux articles 31 *bis*, 199 *decies* I, 199 *undecies* A, 199 *septvicies* et 199 *novovicies*. Elles ne sont pas non plus applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine » mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. » ;

2° Au premier alinéa de l'article 1665 *bis*, après la référence : « 199 *novovicies*, », est insérée la référence : « 199 *tricies*, ».

III. – Après l'article 18 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, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« Art. 18-1. – Dans les zones mentionnées au I de l'article 17 et par dérogation aux dispositions de l'article 18, lorsque le logement fait l'objet d'une première relocation consécutive au terme de la convention visée au II de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'est pas soumis aux dispositions de l'article 159 de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la fixation du loyer est libre. »

IV. – Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation du dispositif prévu à l'article 199 *tricies* du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de transformer, à compter du 1^{er} janvier 2022, le dispositif d'abattement au titre des revenus fonciers « Louer abordable » en réduction d'impôt et de le proroger sous cette nouvelle forme jusqu'au 31 décembre 2024.

Le dispositif « Louer abordable » permet, en cas de conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de bénéficier d'une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, variant de 15 % à 70 %, en fonction de la zone géographique (A, A *bis*, B1, B2, C) et de la nature de la convention signée (loyer très social, social ou intermédiaire). Deux durées de conventionnement sont prévues : six ans pour le conventionnement sans travaux et neuf ans avec travaux. Cette déduction est portée

à 85 %, et s'applique sur l'ensemble du territoire, en cas d'intermédiation locative (IML). Il prend fin au 31 décembre 2022.

Dans sa forme actuelle, le dispositif bénéficie davantage aux contribuables les plus aisés, dans la mesure où il procure, pour un effort identique sur les loyers perçus, un avantage financier proportionnel au taux marginal d'imposition.

Par ailleurs, les modalités de détermination des loyers sont aujourd'hui peu lisibles pour le propriétaire bailleur. Le montant des loyers pratiqués est en effet actuellement défini en fonction du zonage ABC et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah qui peut adapter les niveaux de loyers pratiqués selon la tension du marché local. Les niveaux de loyers sont globalement mal corrélés en fonction de ceux du marché, rendant le dispositif peu incitatif et peu utilisé dans les zones tendues qui concentrent les besoins en logement.

En outre, lorsque la convention expire et que le logement n'est plus mobilisé à des fins sociales, le propriétaire bailleur, dont le logement est situé en zone de tension locative, ne peut réévaluer directement son loyer au niveau des loyers du marché. Cette impossibilité de réévaluer le loyer constitue un véritable frein pour les propriétaires bailleurs qui souhaiteraient s'engager dans ce dispositif et participe au manque de lisibilité de ses impacts pour les propriétaires.

Enfin, le taux unique d'abattement en cas d'intermédiation locative, quels que soient la zone et le niveau de loyer (hors loyer intermédiaire en zone C), fixé à 85 %, ne donne aucun levier pour inciter les propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers sociaux ou très sociaux.

Le présent amendement a donc pour objet de simplifier le dispositif « Louer abordable », tout en promouvant une offre de logements locatifs à loyers abordables. À cette fin, il est proposé de transformer le dispositif en une réduction d'impôt et de prévoir :

- une fixation des plafonds de loyers sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale et traduite par voie réglementaire ;
- des taux de décote des loyers et des taux de réduction d'impôt sur les loyers perçus uniformes sur toute la France : les taux de décote seront intégrés dans la fixation des loyers plafonds sur l'ensemble du territoire et sur la base des loyers de marché, par voie réglementaire ;
- une modulation de l'avantage fiscal lorsque le logement fait l'objet d'une intermédiation locative (IML) en fonction des niveaux de loyer et de ressources des locataires ;
- une durée des conventions unifiée à six ans ;
- une sortie de conventionnement facilitée et plus attractive en zone tendue.