

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-3304

présenté par  
M. David Habib

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3 , insérer l'article suivant:**

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

1° Après le b *quater* du 1° du I de l'article 31, il est inséré un b *quinquies* ainsi rédigé :

« b *quinquies*) Une déduction au titre de l'amortissement égale à 2 % du prix d'acquisition du bien immobilier. Pour les dépenses de travaux autres que celles prévues aux b et b *bis*, une déduction au titre de l'amortissement égale à 7 % pour les dix premières années et 6 % pour les cinq années suivantes. »

2° Le I de l'article 156 est ainsi modifié :

a) Le 1° *ter* est abrogé ;

b) Les deux premiers alinéa du 3° sont supprimés ;

c) Le quatrième alinéa du même 3° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le présent alinéa ne s'applique pas pour les revenus fonciers perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. »

II. – la perte de recettes pour l'État et les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Les bailleurs personnes physiques (ménages) dominent le parc locatif en France. Ils détiennent 57 % des logements concernés en 2019, contre 41 % pour les bailleurs sociaux et moins de 2 % pour les autres personnes morales. De plus, on constate un repli continu et durable de cette dernière composante, en poids comme en volume.

L'alimentation en neuf du segment du locatif privé détenu par des bailleurs personnes physiques s'avère très sensible aux dispositifs fiscaux de soutien. De fait, la suppression d'un dispositif puissant (Périssol, Robien, Scellier) ou son rabotage (Pinel) se traduisent systématiquement par une chute des ventes, de moitié en ordre de grandeur.

La fiscalité très lourde s'appliquant à l'investissement locatif en neuf (TVA à l'entrée, pas de prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers et éventuel IFI pendant la détention du bien, plus-values lourdement taxées à la revente jusqu'à 15-20 ans, ...) explique largement cela. Les dispositifs fiscaux de soutien viennent en réalité simplement corriger cette situation.

Leur instabilité constitue toutefois un lourd handicap, d'autant plus dans le cas du collectif où le délai entre commercialisation du projet et première mise en location du bien se révèle souvent supérieur à deux ans.

C'est pourquoi, cet amendement vise à créer un régime universel d'investissement locatif privé. Il vise à faire rentrer l'immobilier locatif privé dans le champ des activités économiques. Cette forme de « banalisation » (mêmes règles que l'ensemble des activités économiques) s'appliquerait pour le neuf et l'ancien, aux locations nues et meublées sur tout le territoire. Plus précisément :

Les revenus nets de location seraient taxés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au-delà des charges aujourd'hui déductibles s'ajouterait l'amortissement de l'immeuble et des gros travaux au taux annuel de 2 %.

L'éventuel déficit foncier serait reportable sur le revenu global sans limitation.

En contrepartie, tous les régimes dérogatoires (Pinel, Scellier, locations meublées professionnelles...), donc les dépenses fiscales associées, seraient ensuite (et seulement ensuite) supprimées, à l'exception du Malraux.

En l'état, le coût d'un tel dispositif s'élèverait aux environs de 4,4 milliards d'euros par an, soit un peu moins que l'ensemble des dispositifs qu'il remplacerait.