

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-3450

présenté par

M. Marchive, M. Vojetta, M. Bordat, M. Vuibert, M. Izard, Mme Chassaniol, M. Guillemard,
Mme Delpech, M. Reda, M. Fait, Mme Heydel Grillere, M. Midy et Mme Liliana Tanguy

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

I. – Au premier alinéa de l'article 32 du code général des impôts, le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».

II. – La perte de recettes pour l'État 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de rétablir une concurrence juste et équitable entre, d'une part, les locations de biens meublés et non meublés, et d'autre part les locations longues durées et les locations de meublés de tourisme.

Trois régimes fiscaux coexistent actuellement en la matière : la location d'un bien immobilier non meublé ouvre droit à un abattement de 30% des revenus locatifs jusqu'à 15 000 euros de revenus annuels, quand celle d'un bien meublé, qu'il s'agisse d'une location de tourisme ou longue durée, permet un abattement de 50% dans la limite de 72 600 euros de revenus. Enfin, la location d'un meublé de tourisme classé donne lieu à un abattement de 71% jusqu'à 176 200 euros de revenus.

De telles différences offrent un avantage fiscal certain aux meublés de tourisme face aux locations de longue durée. Elles entraînent ainsi une réduction du parc locatif de longue durée, contribuent à la hausse des loyers et renforcent donc les difficultés d'accès au logement.

Pour mettre fin à ce déséquilibre, le présent amendement prévoit un abattement unique de 50% sur les revenus locatifs, qu'il s'agisse d'un bien meublé ou non meublé, pour une location longue durée comme pour une location de tourisme.

En effet, l'avantage fiscal de la location longue durée d'un meublé par rapport à un non meublé se justifiait lors de l'adoption de la loi de 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement par la nécessité d'augmentation du nombre de logements meublés sur le marché par rapport à l'offre de logements non meublés. Or la part de locations meublées sur le marché locatif a considérablement augmenté, faisant perdre à cet avantage fiscal sa justification.

Par ailleurs, l'explosion du nombre de meublés de tourisme au dépend des locations longue durée au regard de l'avantage fiscal qui leur est accordé nécessite une intervention devant permettre un rééquilibrage au profit des locataires de longue durée résidant et travaillant sur les territoires concernés.

Seuls les meublés de tourisme classés continueraient ainsi à bénéficier d'un abattement de 50% sur les revenus qu'ils génèrent, exception qui s'accompagnerait d'une révision, par voie réglementaire, des critères donnant droit au statut de meublé classé. Seuls les meublés de tourisme les plus qualitatifs et présentant un haut niveau de qualité environnementale, qui nécessitent des investissements conséquents, conserveraient donc un abattement supérieur. La mise sur le marché de biens meublés ou non meublés pour des locations de longue durée serait quant à elle rendue plus intéressante comparativement aux meublés de tourisme.

Il en résulterait un rééquilibrage au profit des locations de longue durée, et donc un meilleur accès aux logements pour nos concitoyens, en particulier dans les zones tendues qui, à terme, pourraient également faire l'objet de réglementations fiscales plus particulières.