ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE
- (N° 1176)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE102

présenté par
M. Plassard et M. Marcangeli

ARTICLE 3

Rédiger ainsi cet article :

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

A. Le 1 de l'article 32 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa le taux : « 30 % », est remplacé par le taux : « 40 % » ;

2° Aux premier et second alinéas, le montant : « 15 000 € », est remplacé par le montant : « 30 000 € ».

B. L'article 50-0 est ainsi modifié :

1° À la fin du 1° du 1, les mots : « ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 », sont remplacés par les mots : « les locaux classés »gîte de France« dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme, que les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme et que les meublés de tourisme classés mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code lorsqu'ils sont situés dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme. »

2° Après le 1° du 1, sont insérés un 1° *bis* et un 1° *ter* ainsi rédigés :

« 1° *bis* 30 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme classés mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code, en dehors de ceux qui sont mentionnés au 1° du présent 1 ; »

« 1° *ter* 15 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme, qui ne sont pas classés, au sens de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ou des logements d'habitation meublés au sens de l'article 25-4 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, lorsque lesdits meublés de tourisme ou logements d'habitation ne

sont pas situés dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme. »

3° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « deux catégories définies aux 1° et 2° », sont remplacés par les mots : « quatre catégories définies aux 1° à 2° » ;

b) Les mots : « de la catégorie mentionnée au 2° respecte la limite mentionnée au même 2° », sont remplacés par les mots : « des catégories mentionnées aux 1° *bis* à 2° respectent les limites mentionnées aux mêmes 1° *bis* à 2° respectivement ».

4° La première phrase du cinquième alinéa est ainsi modifiée :

a) Le mot « et » est remplacé par une virgule ;

b) Sont ajoutés les mots : « et d'un abattement de 40 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités des catégories mentionnées au 1° *bis* et 1° *ter* ».

6° Au septième alinéa, les mots : « 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « 1° à 2° ».

7° Au neuvième alinéa, les mots : « 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « 1° à 2° ».

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.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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 vise à rééquilibrer le marché locatif en harmonisant, à un taux de 40 %, les abattements fiscaux relatifs aux meublés touristiques – notamment la niche fiscale dite « AirBnB » - sur ceux de la location de longue durée. Il exclut volontairement de son champ d'application les maisons d'hôtes, gîtes ruraux, les logements en stations de ski et d'alpinisme afin de ne pas venir déstabiliser une économie touristique indispensable au développement de nos territoires. Si ces abattements pouvaient être justifiés par le passé, force est de constater qu'ils constituent désormais un frein considérable à l'accès au logement. En effet, en créant des effets d'aubaine trop importants, cette niche contribue à assécher le nombre de biens en location longue durée et à faire monter les prix. L'omniprésence de locations touristiques dans certains quartiers affecte aussi leur vitalité, la diversification de leur économie et la présence de service public.

Pour inciter les propriétaires à louer leurs biens sur le long terme, cet amendement propose donc de

modifier les plafonds et les taux de ces abattements comme suit :

- Pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en Micro-BIC diminuerait de 71 % à 40 % avec un plafond de chiffre d'affaires limité à 30 000 € (contre 188 700 € actuellement).

- Pour les meublés non classés, l'abattement fiscal en Micro-BIC diminuerait de 50 à 40 % avec un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 € (contre 77 700 € actuellement). La différence de plafond entre ces deux régimes permettra de conserver une incitation en faveur des logements classés afin d'accompagner la montée en gamme des logements destinés à la location de tourisme.

Enfin, pour un logement en location longue durée classique, sous le régime microfoncier, le taux serait rehaussé de 30 à 40 %, et le plafond de 15 000 à 30 000 €, afin de rendre ses dispositions plus incitatives pour les propriétaires et les encourager à aller davantage vers de la location long terme pour rééquilibrer le marché locatif.

Cette proposition d'amendement repose sur la base d'un certain nombre de rapports récents (rapport IGF-CGEDD-IGA sur la lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental ; rapport d'information n° 1083 de Vincent Rolland et d'Annaïg Le Meur sur les moyens de faire baisser les prix du logement en zones tendues hors Île-de-France ; rapport d'information n° 1536 de Charles de Courson et de Daniel Labaronne relatif aux « dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession à la propriété » ; rapport d'information n° 1678 de Jean-Paul Mattei et Nicolas Sansu, relatif à la fiscalité du patrimoine).