ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE104

présenté par
M. Plassard, Mme Magnier 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 remplacée par le taux : « 40 % » et le montant « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 23 000 € » ;

2° Au deuxième alinéa, le montant « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 23 000 € » ;

B. L'article 50-0 est ainsi modifié :
1° Au 1° du 1, après les mots : « à consommer sur place », la fin de l'alinéa est supprimée ;

2° Après le 1° du 1, sont ajoutés les 1° bis, 1° ter et 1° quater ainsi rédigés :

a) « 1° bis 100 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, autres que ceux mentionnés aux 2°, lorsqu'ils satisfont d'un classement de 3 étoiles au moins selon les catégories visées à l'article D. 324-2 du code du tourisme, et 3° du III de l'article 1407 ; » ;

b) « 1° ter 46 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés pour une durée minimale de 9 mois consécutifs ; » ;

c) « 1° quater 15 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés pour une durée n'excédant pas 9 mois consécutifs ou mentionnés au 2° de l'article 1407 lorsqu'ils n'entrent pas dans la catégorie visée au 1° bis du présent article ; » ;

3° À la première phrase du cinquième alinéa, après les mots : « catégorie mentionnée au 1° » sont ajoutés les mots : « , d'un abattement de 60 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° bis, d'un abattement de 40 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° ter, d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° quater » ;

III. – 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 vise à proposer une refonte de la fiscalité relative à la location des logements, fondée sur la distinction entre location courte et longue durée, alors que la distinction en vigueur dans la loi fiscale fait une différence entre meublé et non meublé.

Pour ce faire, cet amendement propose que :

- la location d'un bien immobilier meublé de courte durée ou d'un meublé de tourisme non classé ou classé moins de 3 étoiles ouvre droit à un abattement de 30 % des revenus locatifs jusqu'à 15 000 euros ;
- la location d'un bien immobilier non meublé ou meublé de longue durée (bail de plus de 9 mois) ouvre droit à un abattement de 40 % des revenus locatifs jusqu'à 23 000 euros pour les non meublés et 46 000 euros pour les meublés ;
- la location d'un bien immobilier meublé de tourisme classé au moins 3 étoiles, d'un gîte rural ou d'une chambre d'hôtes ouvre droit à un abattement de 60 % jusqu'à 100 000 euros.

L'amendement vise donc à créer un écart entre les meublés de courte durée et ceux de longue durée, tout en maintenant un avantage pour les meublés classés (3 étoiles minimum en l'état actuel des critères de classement) pour inciter à une montée en gamme des locations de vacances et ne pas tarir l'offre dans les territoires touristiques.