

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE119

présenté par

M. Piquemal, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani,
M. Arenas, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit,
M. Boyard, M. Caron, M. Carrière, M. Chauche, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel,
M. Corbière, M. Coulomme, Mme Couturier, M. Davi, M. Delogu, Mme Dufour, Mme Erodi,
Mme Etienne, M. Fernandes, Mme Ferrer, Mme Fiat, M. Gaillard, Mme Garrido, Mme Guetté,
M. Guiraud, Mme Hignet, Mme Keke, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Laisney, M. Le Gall,
Mme Leboucher, Mme Leduc, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument,
Mme Pascale Martin, Mme Élisabeth Martin, M. Martinet, M. Mathieu, M. Maudet, Mme Maximi,
Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Portes,
M. Prud'homme, M. Quatennens, M. Ratenon, M. Rome, M. Ruffin, M. Saintoul, M. Sala,
Mme Simonnet, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé,
M. Vannier et M. Walter

ARTICLE 3

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le 5° *bis* du I de l'article 35 du code général des impôts est abrogé.

« II. – Au 1° du 1 de l'article 50-0 du code général des impôts, après les mots : « le logement », la fin de la phrase est supprimée. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe LFI-NUPES propose de sortir les locations meublées du régime fiscal avantageux des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les bénéfices tirés de ces locations seront dorénavant imposés selon le régime foncier réel et micro-foncier qui permet déjà certaines déductions ou imputation de charges.

Cette proposition de loi met en effet le projecteur sur une législation fiscale particulièrement favorable à la location meublée, a fortiori la location meublée de tourisme. Le régime BIC procure de copieux avantages par rapport aux locations nues qui ne sont aujourd'hui plus justifiés.

La location meublée profite déjà d'une législation plus flexible, en contrepartie des investissements réalisés par les propriétaires, qui réduit encore la légitimité de faveurs fiscales : la durée des baux est réduite à 1 an pour les locataires, 9 mois pour les étudiants (sans reconduction tacite), 1 mois pour les baux mobilité ; en cas de congé vente le locataire ne dispose pas de droit de préemption...

Les rapports publics proposent depuis de nombreuses années de revenir sur ce régime fiscal de la location meublée :

- Rapport d'information relatif à la fiscalité du patrimoine, Jean-Paul Mattei et Nicolas Sansu, au nom de la Commission des finances de l'Assemblée nationale, septembre 2023 : « D'après le Conseil des prélèvements obligatoires, en 2018, la distorsion fiscale introduite par la différence de traitement des locations nues et meublées crée un écart de rendement significatif entre l'investissement dans un meublé (taux de rendement interne -TRI- estimé à 3 %) et l'investissement dans le nu (TRI estimé à 2 %), sans justification économique apparente. » ; « préconise d'harmoniser le traitement fiscal des revenus immobiliers autour d'un régime foncier unique adapté ».
- Rapport au nom de la commission des affaires économiques sur le PLF 2023, Cohésion des territoires, 2022, du rapporteur du budget logement de la commission des affaires économiques : « la distinction fiscale entre meublé et non-meublé se justifiait lors de sa mise en œuvre par une pénurie d'offre de logements meublés sur le marché locatif. Les dynamiques étant désormais inversées, une régularisation fiscale semble s'imposer ».
- Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental, IGF, CGEDD, IGA, Juin 2022 : « Il apparaît ainsi à la mission que les avantages fiscaux octroyés à la location meublée, et a fortiori à la location de meublés de tourisme ne sont pas justifiés par un déficit d'offre » ; « Proposition n° 6 : Aligner le régime fiscal de la location meublée sur le régime fiscal de la location nue. ».
- Évaluation de politique publique, Le logement locatif meublé, IGF et CGEDD, janvier 2016 : ce rapport propose la « suppression du biais fiscal dans les choix des propriétaires implique l'unification des régimes fiscaux de la location nue et de la location meublée ».
- Rapport d'information sur les niches fiscales, Commission des finances de l'Assemblée nationale, Didier Migaud et gilles Carrez, Juin 2008 : « Le régime des loueurs en meublé présente plusieurs spécificités dont la légitimité paraît d'autant plus fragile qu'aucune contrepartie n'est exigée des contribuables en bénéficiant. (...) Le seul critère conditionnant le bénéfice du régime est, en effet, la présence de meubles dans le logement, présence dont on peine à voir pourquoi les pouvoirs publics l'encouragent. (...) L'ensemble des avantages du régime des loueurs professionnels en meublé mérite donc d'être remis à plat. (...) même pour des locations présentant un caractère commercial marqué, le bénéfice de l'abattement prévu par le régime micro-BIC n'apparaît pas justifié et il conviendrait de prévoir l'application d'un abattement au même taux que celui prévu par le régime micro-foncier (soit 30 %). »

Cet amendement est issu d'une proposition de la Fondation Abbé Pierre.