

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2023

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

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° CE183

présenté par
Mme Le Meur, rapporteure et M. Echaniz, rapporteur

ARTICLE 3

Rédiger ainsi l'article 3 :

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

1° Le 1 de l'article 32 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa et à la première phrase du second alinéa, le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € » ;

b) À la fin du premier alinéa, le taux : « 30 % », est remplacé par le taux : « 40 % ».

2° L'article 50-0 est ainsi modifié :

a) Le 1 est ainsi modifié :

– À la fin du 1°, les mots : « ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 » sont remplacés par les mots : « les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme situés dans une commune très peu dense au sens de la grille communale de densité de l'Institut national de la statistique et des études économiques, que les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du même code 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. »

– Après le même 1°, sont insérés des 1° *bis* et 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, 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. »

– Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

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

ii) Après le mot : « activités », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « des catégories mentionnées aux 1° *bis* à 2° respectent les limites mentionnées aux mêmes 1° *bis* à 2° respectivement » ;

– La première phrase du cinquième alinéa est complétée par 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* » ;

– Au début du dernier alinéa, la première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « à » ;

b) Au a du 2, le mot : « et » est remplacé par le mot : « à ».

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

Le présent amendement de vos rapporteurs vise à rééquilibrer le marché locatif en harmonisant, à un taux de 40 %, les abattements fiscaux relatifs aux meublés de tourisme sur ceux de la location de longue durée. Si ces abattements pouvaient être justifiés par le passé, ils constituent désormais un frein considérable à l'accès au logement, comme les personnes auditionnées par vos rapporteurs n'ont eu de cesse de le souligner. 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 de l'immobilier. L'omniprésence de locations touristiques dans certains quartiers affecte aussi leur vitalité, la diversification de leur économie ainsi que la présence et la qualité des infrastructures et des services publics. Pour inciter les propriétaires à louer leurs biens sur le long terme, le présent amendement propose donc de modifier les plafonds et les taux des abattements comme suit :

- pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en régime « micro-BIC » est baissé de 71 % à 40 %, avec un plafond de chiffre d'affaires limité à 30 000 € (contre 188 700 € actuellement, plafond qui ne correspond nullement à une activité autre que professionnelle) ;
 - pour les meublés non classés, l'abattement fiscal en "micro-BIC" est baissé 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 du classement, afin d'accompagner la montée en gamme des logements destinés à la location de tourisme.

- pour un logement en location longue durée classique, sous le régime microfoncier, le taux serait réhaussé 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 la location à long terme, ce qui devrait contribuer à rééquilibrer le marché locatif.

Cette proposition exclut volontairement de son champ d'application les maisons d'hôtes, gîtes ruraux et les logements en stations de ski et d'alpinisme, afin de ne pas déstabiliser une économie touristique indispensable au développement de nos territoires.

Le présent amendement poursuit une réflexion nourrie de rapports récents : rapport interministériel 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 du président Jean-Paul Mattei et de Nicolas Sansu, relatif à la fiscalité du patrimoine.