

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 novembre 2023

---

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

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CE39

présenté par

M. Delautrette, Mme Pires Beaune, Mme Battistel, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun, M. Califer, M. David, M. Delaporte, M. Olivier Faure, M. Garot, M. Guedj, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Bertrand Petit, Mme Pic, Mme Rabault, Mme Rouaux, Mme Santiago, M. Saulignac, Mme Thomin, Mme Untermaier, M. Vallaud, M. Vicot et les membres du groupe Socialistes et apparentés

-----

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

I. – Le VII de l'article 151 *septies* du Code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession des locaux mentionnés au premier alinéa est égale au montant mentionné à l'article 150 V. Le cas échéant, pour les locaux mentionnés au I de l'article L. 324-1-1, cette plus ou moins-value est majorée de la somme des amortissements déduits depuis l'acquisition des locaux en application du 2. de l'article 38. »

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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés, porté également en loi de finances pour 2024 par le rapporteur général du budget, vise à supprimer la double déduction des amortissements pour les logements en location meublée non professionnelle dans le cadre du régime réel.

La France fait actuellement face à une véritable « crise du logement ». Ce phénomène aux facteurs multiples est amplifié par le régime fiscal particulièrement avantageux de la location de meublés qui font désormais l'objet de stratégies de mise en location quasiment professionnelle notamment sur les plateformes de location. Ces stratégies conduisent à l'éviction des résidents permanents des

---

zones tendues. Pour lutter contre cette situation, il convient de diminuer les différences fiscales qui favorisent la location de logements meublés notamment à un usage touristique au détriment de la location nue de long terme.

Le régime fiscal de la location meublée non professionnelle permet de déduire des amortissements au cours de la location et de ne pas les prendre en compte au moment de la cession dans le calcul de la plus-value. Au cours de la location, on considère que le bien se dégrade et donc qu'il perd de la valeur ce qui justifie la déduction des amortissements des revenus tirés de la location. Alors qu'au moment de la cession, on considère que le bien n'a pas perdu de valeur et c'est le prix d'acquisition qui est considéré indépendamment des amortissements déduits

Ce mode de calcul est décorrélé de la réalité économique du bien.

Ainsi, pour un même appartement loué en meublé, acquis à 100 000 euros duquel on a déduit 10 000 euros d'amortissements au cours des années de location et qui est revendu à 120 000 euros :

– les amortissements seront déduits des revenus tirés de la location lorsque celle-ci sera réalisée à titre non professionnel mais ne seront pas réintégrés au moment du calcul de la plus-value de cession. Le contribuable sera imposé sur  $120\ 000 - 100\ 000$  euros = 20 000 euros ;

– les amortissements seront déduits des revenus tirés de la location lorsque celle-ci sera réalisée à titre professionnel mais seront réintégrés au moment du calcul de la plus-value de cession. Le contribuable sera imposé sur  $120\ 000 - (100\ 000 - 10\ 000)$  euros = 30 000 euros.

Dans le cas de la location nue, la déduction des amortissements n'est pas permise.

Cet amendement corrige cette anomalie pour les biens loués à des fins touristiques au régime de la location meublée non professionnelle. Pour ces biens, les amortissements déduits des revenus de la location sont réintégrés dans le calcul des plus values de cession.