

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

24 novembre 2023

---

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

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CE47

présenté par

M. Jean-René Cazeneuve, M. Ledoux, M. Jacques, M. Haury, Mme Le Grip et M. Rousset  
-----**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**

Pour lutter contre l'attrition des résidences principale provoquée par la concurrence des locations saisonnières, le présent amendement propose de corriger un dispositif fiscal qui accroît la rentabilité de l'activité de location de meublés de tourisme par rapport à celle de locaux de logement nus.

Dans les années 1990, pour encourager le développement de la location de meublés répondant aux besoins des étudiants, des jeunes actifs ou des personnes en mobilité professionnelle, un régime fiscal spécifique à cette activité et plus avantageux que celui de la location nue a été mis en place. C'est ce régime fiscal qui s'applique à la location de meublés de tourisme qui a connu un essor important depuis.

Une spécificité du régime fiscal de la location meublée non professionnelle consiste en la possibilité de déduire des amortissements au cours de la location et de ne pas les prendre en compte au moment de la cession du bien 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 d'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 une assiette de  $120\ 000 - 100\ 000$  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 une assiette de  $120\ 000 - (100\ 000 - 10\ 000)$  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.