

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 novembre 2023

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE6

présenté par

M. Bayou, Mme Arrighi, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, Mme Chatelain, M. Fournier, Mme Garin,
M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoës, M. Lucas, Mme Pasquini, M. Peytavie,
Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sas, Mme Sebaihi, M. Taché,
Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE 3

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Au premier alinéa et à la première phrase du second alinéa du I de l'article 32, le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant: « 30 000 € ».

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 gîte de France dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme, 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 I ;

« 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 :

-- les mots : « deux catégories définies aux 1° et », sont remplacés par les mots : « quatre catégories définies aux 1° à » ;

-- à la fin, les mots : « de la catégorie mentionnée au 2° respecte la limite mentionnée au même 2° » sont remplacés par les mots : « 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 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités des catégories mentionnées au 1° *bis* et 1° *ter* » ;

– Au 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

Cet amendement est un amendement de repli visant le rééquilibrage du marché locatif en harmonisant, à un taux de 30 %, les abattements fiscaux relatifs aux meublés touristiques sur ceux de la location de longue durée. D'autres amendements plus ambitieux, portés par les écologistes, tendent à la suppression totale de la niche fiscale dite « Airbnb ». En l'état, cette seule mesure ne saurait suffire à corriger les conséquences négatives de l'excès du recours à la location touristique de courte durée. Au delà, il faudra une action beaucoup plus résolue et transversale pour faire du droit au logement une réalité dans ce pays.

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. L'omniprésence de locations touristiques dans certains quartiers affecte aussi leur vitalité, la diversification de leur économie et la présence de service public.

Pour inciter les propriétaires à louer leurs biens sur le long terme, cet amendement propose donc de modifier les plafonds et les taux de ces abattements comme suit :

- Pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en Micro-BIC diminuerait de 71 à 30 % avec un plafond de chiffre d'affaires limité à 30 000 € (contre 188 700 € actuellement).

- Pour les meublés non classés, l'abattement fiscal en Micro-BIC diminuerait de 50 à 30 % 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 des logements classés afin d'accompagner la montée en gamme des logements destinés à la location de tourisme.

Enfin, pour un logement en location longue durée classique, sous le régime microfoncier, le plafond sera réhaussé de 15 000 à 30 000 €, afin de rendre ses dispositions plus incitatives pour les propriétaires et les encourager à aller davantage vers de la location long terme pour rééquilibrer le marché locatif.

Cette proposition d'amendement repose sur la base d'un certain nombre de rapports récents (rapport IGF-CGEDD-IGA 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'accèsion à la propriété » ; rapport d'information n° 1678 de Jean-Paul Mattei et Nicolas Sansu, relatif à la fiscalité du patrimoine).