

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-1805

présenté par
M. Abad

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

I. – La section II du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifiée :

1° Après le b *quater* du 1° du I de l'article 31, il est inséré un b *quinquies* ainsi rédigé :

« b *quinquies*) Une déduction au titre de l'amortissement égale à 2 % du prix du bâti du bien immobilier. Pour les dépenses de travaux autres que celles prévues aux b et b *bis* du même 1° du I, les dites charges de la propriété déductible pour la détermination du revenu comprennent une déduction au titre de l'amortissement égale à 7 % pour les dix premières années et 6 % pour les cinq années suivantes ; »

2° Le I de l'article 156 est ainsi modifié :

a) Le 1° *ter* est abrogé ;

b) Les premier et deuxième alinéas du 3° sont supprimés ;

c) Le quatrième alinéa du même 3° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le présent alinéa n'est plus applicable pour les revenus fonciers perçus à compter du 1^{er} janvier 2023. »

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

Les bailleurs personnes physiques (ménages) dominant le parc locatif en France. Ils détiennent 57 % des logements concernés en 2019, contre 41 % pour les bailleurs sociaux et moins de 2 % pour les autres personnes morales. La place des ménages-bailleurs dans le parc locatif s'avère d'autant plus forte que les logements se situent dans des zones peu ou pas tendues. En territoires ruraux, il s'agit de la seule alternative à l'accession. Ce parc s'avère donc indispensable. Or, l'alimentation du parc locatif privé dépend uniquement de la production neuve de logements. Le solde des entrées et des sorties dans l'existant ressort structurellement négatif, sans doute plus encore avec l'interdiction de louer des passoires thermiques qui entre progressivement en vigueur. L'alimentation en neuf du segment du locatif privé détenu par des bailleurs personnes physiques s'avère très sensible aux dispositifs fiscaux de soutien. De fait, la suppression d'un dispositif puissant (Périssol, Robien, Scellier) ou son rabotage (Pinel) se traduisent systématiquement par une chute des ventes, de moitié en ordre de grandeur. La fiscalité très lourde s'appliquant à l'investissement locatif en neuf (TVA à l'entrée, pas de prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers et éventuel IFI pendant la détention du bien, plus-values lourdement taxées à la revente jusqu'à 15-20 ans, ...) explique largement cela. Les dispositifs fiscaux de soutien viennent en réalité simplement corriger cette situation. Leur instabilité constitue un lourd handicap, d'autant plus dans le cas du collectif où le délai entre commercialisation du projet et première mise en location du bien se révèle souvent supérieur à deux ans. C'est pourquoi, cette proposition vise à créer un régime universel d'investissement locatif privé, lisible et stable.