

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-2883

présenté par
M. Portier

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

I. – Le 33° du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est complété par un article 200 quaterdecies A ainsi rédigé :

« Art. 200 *quaterdecies* A. – I. – Les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, situé dans un bâtiment d'habitation collectif, destiné à leur résidence principale en accession à la première propriété, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui le met gratuitement à leur disposition, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation.

« Les prêts mentionnés au premier alinéa s'entendent de ceux contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de travaux de construction.

« II. – Le I ne s'applique pas aux intérêts des prêts affectés :

« 1° Au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte. Toutefois, les intérêts des emprunts souscrits pour se substituer aux prêts mentionnés au I ou rembourser ceux-ci ouvrent droit au crédit d'impôt, dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des emprunts initiaux et de celles des annuités mentionnées au III restant à courir ;

« 2° A l'acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque ce logement a antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

« III. – Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I, à l'exclusion des frais d'emprunt et des cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

« Lorsque les prêts sont consentis à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable est membre et qui met gratuitement à la disposition de celui-ci un immeuble ou une partie d'immeuble lui appartenant qu'il affecte à son habitation principale, il est tenu compte des intérêts payés à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné.

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque le contribuable acquiert ou fait construire un logement neuf dont le niveau élevé de performance énergétique et environnementale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, satisfaisant aux exigences fixées par l'arrêté du 8 mars 2023 modifiant l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt sont ceux payés au titre des sept premières annuités. Le contribuable justifie du respect de cette dernière condition par la production des documents visés dans l'arrêté du 8 mars 2023 modifiant l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.

« IV. – Le montant des intérêts mentionnés au III ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 bis. La somme de 500 € est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

« Les montants de 3 750 € et 7 500 € sont respectivement portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

« V. – Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts mentionnés au III, dans la limite mentionnée au IV. Ce taux est porté à 40 % pour les intérêts payés au titre de la première annuité de remboursement.

« Toutefois, lorsque l'acquisition ou la construction porte sur un logement mentionné au dernier alinéa du III, le taux mentionné au premier alinéa du présent V est porté à 40 %.

« VI. – Le I s'applique aux intérêts versés avant l'achèvement du logement que le contribuable acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement, lorsque celui-ci prend l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

« Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. Il est fait application, le cas échéant, des sanctions prévues à l'article 1729.

« La date à partir de laquelle sont décomptées les cinq ou les sept premières annuités mentionnées au III est fixée, à la demande du contribuable, à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement. Cette demande, irrévocable et exclusive de l'application des deuxième et troisième

alinéas, doit être exercée au plus tard lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle intervient l'achèvement ou la livraison du logement.

« VII. – Le crédit d'impôt mentionné au I est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions d'impôt, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

« VIII. – Le I s'applique aux intérêts des prêts souscrits dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qui satisfont à une réglementation équivalente.

« IX. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au a du 2 de l'article 199 undecies A.

« X. – Le présent article s'applique aux opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l'objet d'une offre de prêt émise à compter du 1^{er} janvier 2024, sous réserve que l'acquisition du logement achevé ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard six mois après l'émission de l'offre de prêt.

« Toutefois, il est admis que le présent article s'applique aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte authentique d'acquisition a été signé à compter du 1^{er} septembre 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.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lors de la précédente crise du financement du logement en 2008, le gouvernement Fillon avait mis en place un crédit d'impôts pour aider les ménages à accéder la propriété. Cet amendement reprend le dispositif de l'époque et vise à accorder un crédit d'impôt pour les cinq premières annuités.

Nous vivons actuellement une nouvelle crise du logement, les ventes de logements neufs dans l'individuel ont diminué de 38% depuis l'année dernière, dans un contexte d'inflation, d'augmentation des taux d'intérêt et de crise du pouvoir d'achat des ménages. Il convient donc de soutenir les ménages désireux d'accéder à la propriété.

Cet amendement permet aux primo-accédants de bénéficier d'une réduction d'impôt d'une partie des intérêts. Cette déductibilité, qui prendra la forme d'un crédit d'impôt sur le revenu, sera plafonnée à 30% des intérêts d'emprunt et limitée à 7 ans pour minimiser son impact sur les finances publiques.

Sur le plan écologique, cette déductibilité ne pourra être accordée que si la propriété envisagée atteint un niveau de performance énergétique de classe A et répond aux normes de construction écologique.

De plus, la durée de remboursement, facteur à l'impact négatif sur le marché immobilier, est un sujet sur lequel il est nécessaire d'intervenir. Les prêts immobiliers sont aujourd'hui trop contractés. Les règles du Haut Conseil de stabilité financière fixent un taux d'endettement maximum à 35% pour un emprunteur et une durée maximale de 25 ans. Ces conditions participent grandement à l'accélération du nombre de refus de prêt qui ont augmenté de près de 15 points de pourcentage entre janvier 2021 (30%) et mars 2023 (45%).