

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-3760

présenté par

M. Taupiac, M. Saint-Huile, M. Panifous, Mme Froger et M. Jean-Louis Bricout

ARTICLE 6

Le II de la Ire sous-section del a section II du chapitre premier du titre premier de la première partie du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 5° *bis* du I de l'article 35 est supprimé.

2° Au 1° du 1 de l'article 50-0, les mots : « à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, autres que ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 » sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est proposé de sortir les locations meublées du régime fiscal des bénéfices industriels. Les bénéfices tirés de ces locations seront dorénavant imposés selon le régime foncier réel et micro-foncier qui permet déjà certaines déductions ou imputation de charges.

La multiplication de offres de location touristiques de courte durée depuis une décennie, rendues facilement accessibles à des bailleurs non-professionnels via des plates-formes numériques, a des conséquences négatives de plus en plus visibles.

Dans les zones touristiques, dans les grandes métropoles et les zones côtières en Bretagne ou au Pays basque, des logements quittent le parc locatif privé de longue durée pour être consacrés quelques semaines par an aux touristes, développant nuisances de voisinage, vacance, pénurie et hausse des prix. Face à cette « airbnbisation » du logement, dénoncée un peu partout en Europe, des mesures sont en préparation l'échelle de la Commission européenne, notamment en matière de transmission des données utiles à la régulation de ce marché. Les collectivités locales quant à elles sont de plus en plus nombreuses à s'emparer des outils légaux à leur disposition, notamment la « compensation » de logements loués sur les plates-formes par une offre équivalente en location de longue durée.

En revanche, le modèle économique d’Airbnb reste intact, en raison notamment d’une fiscalité très favorable aux meublés de tourisme, qui bénéficient d’abattements fiscaux allant jusqu’à 71%, ainsi que de généreuses déductions qui permettent à certains de ne payer aucun impôt sur les revenus perçus.

Plus généralement, cette situation met le projecteur sur une législation fiscale particulièrement favorable à la location meublée. Le régime BIC leur procure de copieux avantages par rapport aux locations nues qui ne sont aujourd’hui plus justifiés. La location meublée profite également d’un régime locatif qui lui confère une plus grande flexibilité, en contrepartie des investissements réalisés par les propriétaires, réduisant encore la légitimité de faveurs fiscales : la durée des baux est réduite à 1 an pour les locataires, 9 mois pour les étudiants (sans reconduction tacite), 1 mois pour les baux mobilité ; en cas de congé vente le locataire ne dispose pas de droit de préemption...

Supprimer les locations meublées du régime des BIC permet de toucher les plus grands investisseurs qui n’ont pas recours au micro régime mais plutôt au régime réel, et ainsi de rééquilibrer réellement les marchés de la location.

Ne modifier que le micro régime (les abattements de 50 et 71 % de l’article 50.0 du CGI) reviendrait d’ailleurs à créer une inégalité de traitement entre des loueurs occasionnels percevant des revenus limités et des loueurs professionnels profitant d’amortissements sur l’ensemble de leurs biens et de reports de leurs déficits sur plusieurs années.

La rédaction de cet amendement s'appuie sur les nombreux rapports publics proposant de revenir sur un tel régime fiscal pour la location meuble.

Cet amendement est issue d'une proposition de la Fondation Abbé Pierre.