

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-477

présenté par

M. Bazin, M. Hetzel, M. Seitlinger, Mme Bonnivard, M. Brigand, M. Dumont, M. Bony, Mme Duby-Muller, M. Bourgeaux, M. Dive, M. Kamardine, Mme Gruet, Mme Périgault, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Corneloup, M. Dubois, M. Cinieri, M. Descoeur, Mme Frédérique Meunier, M. Portier, M. Breton et M. Ray

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 affecté à leur habitation principale ou qui s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale, 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 annuités de remboursement 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.

« Le premier alinéa s'applique également aux contribuables qui font construire un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à leur habitation principale ou qui s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale. Dans cette situation, les prêts mentionnés au premier alinéa s'entendent de ceux qui sont contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction. »

II. – Le I ne s'applique pas aux annuités de remboursement des prêts affectés :

1° Au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte. Toutefois, les amortissements 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 amortissements 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 annuités de remboursement payées au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I.

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 annuités de remboursement payées à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné.

IV. – Le montant des annuités de remboursement mentionnées au III ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 1 000 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 *bis*. La somme de 1 000 € est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

V. – Le crédit d'impôt est égal à 15 % du montant des annuités de remboursement mentionnées au III, dans la limite mentionnée au IV.

VI. – Le I s'applique à la condition que le logement faisant l'objet du prêt soit, à la date de paiement des annuités de remboursement, affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable ou qu'il s'engage à le louer nu à usage d'habitation principale.

Toutefois, le I s'applique également aux annuités versées avant l'achèvement du logement que le contribuable fait construire ou qu'il acquiert en l'état futur d'achèvement, lorsque celui-ci prend l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale ou qu'il s'engage à le louer nu à usage d'habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième 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.

Le I s'applique également aux annuités de remboursement versées par le contribuable qui, à la suite d'une mutation professionnelle, n'est plus en mesure d'affecter le logement objet du prêt à son habitation principale, s'il s'engage à le louer nu à usage d'habitation principale, sous réserve que le contribuable n'ait pas fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à cet usage.

La date à partir de laquelle sont décomptées les cinq premières annuités mentionnées au III est constituée par celle du premier remboursement fixé dans l'échéancier d'amortissement du prêt.

VII. – Le crédit d’impôt mentionné au I est imputé sur l’impôt sur le revenu après imputation des réductions d’impôt mentionnées aux articles 199 *quater* B à 200 *bis*, 200 *octies* et 200 *decies* A, 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 annuités de remboursement 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. — 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 avant le 1^{er} janvier 2025, sous réserve que l’acquisition du logement achevé ou en l’état futur d’achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2025 ou, s’agissant d’opérations de construction de logements, que la déclaration d’ouverture de chantier intervienne au plus tard à la même date. »

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

XI. – 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

Cinq crises principales sont à l’origine des difficultés que connaît notre pays en matière de logement, à savoir une crise de l’offre, une crise de la demande, une crise de l’accession, une crise de l’investissement immobilier et une crise du financement.

Il faut ainsi être conscient que le caractère multifactoriel de la crise que nous connaissons actuellement est révélateur d’un grippage de l’ensemble de la chaîne du logement :

- Grippage de l’offre avec -28,8% de mises en vente et -25,6% de constructions autorisées au T2 2023 par rapport au T2 2022 ;
- Grippage de la demande avec -30,8% de ventes de logements neufs au T2 2023 par rapport au T2 2022 ;
- Grippage de l’accession avec un taux moyen d’emprunt à 3,8% sur 20 ans (contre 1,2% en janvier 2022) qui a fait décroître les capacités de financement d’un ménage au revenu net mensuel de 3000 € de 210 000 € (en janvier 2022) à seulement 168 000 € en juin 2023 ;
- Grippage de l’investissement immobilier avec une chute de l’investissement dans l’immobilier résidentiel de 83 % au T1 2023 par rapport au T1 2022 ;
- Grippage du financement avec un effondrement de la production de crédits immobiliers de 40,8% au T2 2023 par rapport au T2 2022.

Il faut rappeler que ces blocages primaires ont des effets secondaires négatifs, notamment sur l’emploi, dont est particulièrement pourvoyeur le secteur du logement. Ainsi, si rien n’est fait, à l’horizon 2025, ce sont près de 135 000 postes qui pourraient être menacés.

Face à ces constats, il convient de souligner que **la crise actuelle est, en partie, le résultat d'erreurs stratégiques du président Emmanuel Macron, de ses gouvernements et de sa majorité, quant à la conduite de la politique du logement.** Peuvent notamment être citées en la matière :

- Sa décision de diminuer drastiquement le nombre de « prêts à taux zéro » (PTZ) accordés chaque année, ces derniers étant ainsi passés de 351 850 en 2011, à 121 639 en 2017 et à 63 962 en 2022 ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018, de diviser par deux de la quotité finançable par le PTZ sur la majorité du territoire (hors des grandes villes) au détriment de la ruralité ;
- Sa décision, par la loi de finances pour 2018 (article 126) de supprimer les « aides personnalisées au logement accession » (APL accession) pour les logements neufs et pour les logements anciens hors des grandes agglomérations, ce qui, concrètement, a conduit à une chute du nombre d'allocataires de 113 000 en 2016 à 61 000 en 2021;
- Son entêtement à imposer un « diagnostic de performance énergétique » (DPE) contraignant tout en refusant de prendre en compte les contraintes financières, techniques (impossibilité de connaître à l'avance le niveau de performance atteint à l'issue des travaux) et pratiques (pénuries de matériaux et de main d'œuvre qualifiée) auxquelles sont confrontés les propriétaires. Cela pourrait conduire à une sortie du marché locatif de 2 032 000 logements au 1^{er} janvier 2025, puis de 3 154 000 logements supplémentaires au 1^{er} janvier 2028 et enfin de 6 586 000 en plus entre 2028 et 2035.

Aussi, il y a urgence à changer de paradigme.

Dès lors, cet amendement vise à créer un crédit d'impôt pour financer l'amortissement des emprunts contractés en vue de l'acquisition d'un logement neuf répondant aux normes environnementales RE2020.

Un tel crédit d'impôt se justifie par le fait que l'entrée en vigueur de cette réglementation environnementale 2020 (RE2020), bien que nécessaire au regard de l'objectif affiché de transition écologique, n'en génère pas moins pour les ménages acquéreurs un endettement supplémentaire.

Il est ainsi estimé que les surcoûts de construction liés à sa mise en œuvre sont de l'ordre de 10 % et, compte tenu des coûts fonciers et des prestations intellectuelles, le coût global d'acquisition d'un logement neuf progresserait de ce fait d'au moins 5 %.

Aussi, afin de concilier le double objectif de soutien à la transition écologique et de sauvegarde du pouvoir d'achat des ménages, cet article propose d'accompagner les ménages dans leurs projets immobiliers jusqu'au 31 décembre 2024, en instaurant un crédit d'impôt équivalent à 15 % des annuités d'emprunt pendant 5 ans au bénéfice des acquéreurs d'un logement neuf en 2022 dans la limite d'un plafond égal à 5 000 € pour une personne seule et de 10 000 € pour un couple majoré de 1 000 € par personne à charge.

Il est précisé que le logement devra répondre aux exigences de la RE2020 et être destiné à une occupation au titre de résidence principale. Sous ces conditions, le crédit d'impôt annuel au bénéfice des acquéreurs est estimé à 292 M€ pendant 5 ans et le coût budgétaire global de la mesure à 1,4 Md€.