

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° I-812

présenté par  
Mme Pollet

-----

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

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

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* supra, 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) Le 3° est ainsi modifié :

i) Les deux premiers alinéas sont supprimés ;

ii) Le dernier alinéa est supprimé.

II. – Le *ii* du b du 2° du I ne s'applique qu'aux revenus fonciers perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe visée à l'article 235 *ter* ZD du code général des impôts.

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Les bailleurs personnes physiques (ménages) dominent 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.

Leur place s'avère d'autant plus forte que les logements se situent dans des zones peu ou pas tendues. En territoires ruraux, li s'agit de la seule alternative à l'accession. Ce parc s'avère donc indispensable.

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 (Périsol, 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 IF 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. Le coût d'un tel dispositif s'élèverait aux environs de 4,4 milliards d'euros par an, soit un peu moins que l'ensemble des dispositifs qu'il remplacerait.

Cet amendement a été travaillé avec la Fédération Française du bâtiment.