

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF1346

présenté par

Mme Pires Beaune, M. Echaniz, M. Baptiste, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun,
Mme Battistel, M. Bertrand Petit, M. Bertrand Petit, Mme Rabault, Mme Santiago et M. Vallaud

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le *c* de l'article 14, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *d* Des locations directes ou indirectes des locaux d'habitation meublés. »

2° Le 5° *bis* du I de l'article 35 est supprimé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le régime réel est particulièrement favorable aux investisseurs immobiliers effectuant des locations meublées. En effet, ce régime prévoit l'application d'une comptabilité commerciale sur les revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Cette comptabilité permet, notamment, de déduire l'amortissement de l'immeuble, ainsi que les « frais de notaire ». Or cela est impossible en cas de location nue.

Plus concrètement, l'amortissement d'un immeuble, par exemple sur 30 ans, peut permettre de déduire chaque année l'équivalent de 3,33 % de la valeur du bâti, d'autre part, les « frais de notaire » peuvent atteindre jusqu'à 8 % de la valeur du bien. Ainsi, cet effet d'aubaine fiscal conduit fréquemment à constater un déficit les premières années, qui sera ensuite reportable dans le temps (« tunnelisation des déficits »). Après avoir absorbé ce déficit primaire, le résultat fiscal positif ne sera que marginal durant la détention de l'actif.

Par ailleurs, ces amortissements ne seront pas restitués à l'État puisque la législation française prévoit l'exonération de l'application du régime des plus-values immobilières des particuliers en cas de vente, au-delà de 30 ans de détention. Or, le bien meublé ayant été soumis à une comptabilité commerciale sur les revenus, cette même comptabilité devrait trouver à s'appliquer sur la plus-value en cas de cession. La plus-value constatée devrait être augmentée de la somme des amortissements pratiqués. Il en est ainsi pour toute entreprise commerciale, mais pas dans le cadre de la location meublée non professionnelle.

Cet effet fiscal de « double-gain » pour les propriétaires de LMNP doit être corrigé.

Dans un rapport publié en janvier 2018, le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) s'étonne que la « fiscalité française des revenus locatifs présente deux particularités en Europe. Elle est la seule à distinguer location nue et location meublée et la seule, avec le Luxembourg, à permettre, dans le régime de la location meublée, l'imposition de la plus-value sans réintégration des amortissements pratiqués en cours de détention ». Selon l'institution, « la perte de recettes à l'IR et aux prélèvements sociaux liée au régime LMNP, par rapport au régime foncier, pourrait être de l'ordre de 330 à 380 M€ par an, dont les deux tiers résulteraient de la règle de l'amortissement ». Dans ses orientations, le CPO préconise ainsi l'unification du « régime fiscal des locations meublées et celui des locations nues ». Cet amendement propose de suivre cette recommandation en alignant les conditions du régime réels pour les locations meublées et nues.