

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-CF2576

présenté par

M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général, M. Da Silva, Mme Decodts, M. Dirx, Mme Dupont, Mme Errante, M. Giraud, Mme Hai, M. Holroyd, M. Labaronne, M. Lacroix, M. Lauzzana, Mme Le Grip, M. Margueritte, Mme Martin (Gironde), M. Masségli, M. Mournet, M. Reda, M. Roseren, M. Sitzenstuhl, Mme Heydel Grillere, Mme Le Meur et M. Maillard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

Compléter le VII de l'article 151 septies du CGI par un alinéa ainsi rédigé :
« La plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession des locaux mentionnés au premier alinéa est égale au montant mentionné à l'article L. 150 V. Le cas échéant, cette plus ou moins-values est majorée de la somme des amortissements déduits depuis l'acquisition des locaux en application du 2 de l'article 38. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La France fait actuellement face à une véritable « crise du logement ». Ce phénomène aux facteurs multiples est amplifié par le régime fiscal particulièrement avantageux de la location de meublés qui font désormais l'objet de stratégies de mise en location quasiment professionnelle notamment sur les plateformes de location. Ces stratégies conduisent à l'éviction des résidents permanents des zones tendues. Pour lutter contre cette situation, il convient de diminuer les différences fiscales qui favorisent la location de logements meublés notamment à un usage touristique au détriment de la location nue de long terme.

Guidé par un objectif de justice fiscale et afin de corriger les déséquilibres fiscaux entre la location de meublés et la location de logement nus, le présent amendement vise à corriger une anomalie du régime fiscal de la location meublée non professionnelle. L'une des singularités fiscales de ce type d'activité réside dans la possibilité de déduire des amortissements au cours de la location et de ne pas les prendre en compte au moment de la cession dans le calcul de la plus-value. Au cours de la location, on considère que le bien se dégrade et donc qu'il perd de la valeur ce qui justifie la déduction des amortissements des revenus tirés de la location. Alors qu'au moment de la cession,

on considère que le bien n'a pas perdu de valeur et c'est le prix d'acquisition qui est considéré indépendamment des amortissements déduits.

Ce mode de calcul est décorrélé de la réalité économique du bien. Ainsi, pour un même appartement loué en meublé, acquis à 100 000 euros duquel on a déduit 10 000 euros d'amortissements au cours des années de location et qui est revendu à 120 000 euros :

- les amortissements seront déduits des revenus tirés de la location lorsque celle-ci sera réalisée à titre non professionnel mais ne seront pas réintégrés au moment du calcul de la plus-value de cession. Le contribuable sera imposé sur $120\,000 - 100\,000$ euros = 20 000 euros ;
- les amortissements seront déduits des revenus tirés de la location lorsque celle-ci sera réalisée à titre professionnel mais seront réintégrés au moment du calcul de la plus-value de cession. Le contribuable sera imposé sur $120\,000 - (100\,000 - 10\,000)$ euros = 30 000 euros.

Dans le cas de la location nue, la déduction des amortissements n'est pas permise.

Cet amendement aligne corrige cette anomalie en réintégrant les amortissements dans le calcul des plus-values de cession des biens loués meublés à titre non professionnel.