

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Tombé

AMENDEMENT

N° I-CF2852

présenté par

Mme Ferrari, M. Mattei, Mme Perrine Goulet, M. Lecamp, M. Geismar et M. Laquila

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Le 1 de l'article 32 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 20 000 € »

2° Au même premier alinéa, le taux : « 30 » est remplacé par le taux : « 40 % » ;

3° À la première phrase du second alinéa, le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 20 000 € ».

II. – L'article 50-0 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin du 1° du 1, les mots : « aux 2° et 3° », sont remplacés par les mots « au 3° » ;

2° Après le 1° du 1, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° *bis* 101 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de fournir le logement dans les conditions mentionnées au 2° du III de l'article 1407 ; »

« 1° *ter* 50 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés ; »

3° Les deuxième et troisième alinéas du 2° du 1 sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1°, 1° *bis*, 1° *ter* ou 2°, le régime défini au présent article n'est applicable que si le chiffre d'affaires hors taxes global de l'entreprise respecte la limite la plus élevée des catégories auxquelles l'entreprise se rattache et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités des autres catégories auxquelles l'entreprise se rattache respecte les limites mentionnées pour chacune de ces catégories.

« Le résultat imposable, avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1^o, de 60 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1^o *bis*, de 40 % pour le chiffre d'affaire provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1^o *ter* et de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2^o.

« Par dérogation à l'alinéa précédent, pour les entreprises créées avant le 1^{er} janvier 2024, le résultat imposable entre le 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 65 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1^o *bis*.

« Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €. »

4^o Au dernier alinéa du 2^o du 1, les mots : « et 2^o » sont remplacés par les mots : « , 1^o *bis*, 1^o *ter* et 2^o ».

III. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la refonte des critères du classement des logements touristiques pour intégrer dès la première catégorie un niveau d'exigence élevé en matière de performance énergétique.

IV. – 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

Notre pays est confronté à une crise du logement. Sur de nombreux territoires, notamment en zones touristiques ou tendues, on assiste à une attrition du logement permanent au bénéfice du logement de courte durée créant un phénomène d'éviction des résidents locaux et d'augmentation des prix.

S'il est important de maintenir l'activité touristique au cœur de nos territoires, il est indispensable d'être en capacité d'y maintenir une offre de logement pour les habitants à l'année.

Cet amendement propose de modifier les paramètres concernant la fiscalité de la location nue afin qu'elle soit encouragée et la fiscalité de la location meublée pour tendre vers une convergence entre location nue et location meublée.

Cet amendement propose également de maintenir une différenciation sur le meublé classé de tourisme afin de continuer à soutenir les propriétaires qui souhaitent faire de la location de courte durée plus vertueuse en se soumettant au classement touristique.

Il est important à ce stade de rappeler les chiffres : la location de meublés concerne aujourd'hui 800 000 logements environ dont 100 000 sont classés en meublés de tourisme. Si nous souhaitons maintenir cette différenciation - meublé classé tourisme versus meublé non classé-, c'est parce que des stations touristiques en zone tendue (e.g. montagne ou littoral), tout comme nos destinations touristiques en zone rurale ont besoin de cette économie.

En parallèle de cet amendement, nous souhaitons d'ailleurs qu'un travail de refonte des critères du classement soit engagé entre les acteurs du tourisme et les autorités compétentes pour les revoir et pour intégrer dès les plus basses catégories, l'exigence de travaux de rénovation énergétique.

Pour mémoire également, le classement en commune touristique ou station de tourisme impose d'avoir une partie de son parc d'hébergement classé. Argument supplémentaire, concernant la nécessité de maintenir une incitation au classement.

Un réalignement de la fiscalité entre location nue et meublés non classés serait, selon les membres du groupe Démocrate, de nature à inciter davantage le retour sur le marché locatif résidentiel.

Ainsi, cet amendement propose plusieurs mesures :

1/ Pour les logements touristiques meublés classés :

- Une diminution à 101.000 € du plafond de revenus et une diminution de l'abattement à 60 % sur les loyers bruts perçus pour les loueurs qui arrivent sur le marché à partir du 1^{er} janvier 2024.
- Pour les propriétaires actuels, la réduction de l'abattement est progressive, à hauteur de 65 % en 2024 et de 60 % à partir de 2025.

2/ Pour les logements nus : Augmentation du plafond à 20 000 € et augmentation de l'abattement à 40 %.

3/ Pour les logements touristiques meublés non classés : Diminution du plafond à 50 000 € et diminution de l'abattement à 40 %.

4/ Demande de refonte des critères du classement des logements touristiques pour intégrer dès la première catégorie, un niveau d'exigence en matière de performance énergétique.

Mesures fiscales proposées par cet amendement

<u>Type de régime</u>	<u>Montant du plafond</u>	<u>Taux de l'abattement</u>
------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

Régime micro-bic pour les logements touristiques meublés classés	101 000 €	60 % pour les propriétaires qui arrivent sur le marché à partir du 1 ^{er} janvier 2024 65 % en 2024 puis 60 % à partir de 2025 pour les propriétaires actuels
Régime micro-bic pour les logements touristiques meublés non classés	50 000 €	40%
Régime micro-foncier pour les logements nus	20 000 €	40%