

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 mai 2024

SUPPRIMER LES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE POUR LES INVESTISSEMENTS DANS LES EHPAD ET AUTRES ESMS - (N° 2544)

Adopté

AMENDEMENT

N° CF12

présenté par
M. Panifous, rapporteur

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

I. – Le code de la consommation est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-23 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « articles », sont insérées les références : « 199 *undecies* A, 199 *undecies* C, » ;

b) Le 1° est complété par les mots : « , dont, le cas échéant, ceux résultant de la non obtention, du non renouvellement, du retrait ou du transfert de l'autorisation administrative d'exploitation de l'établissement dans lequel se situe le logement concerné ou de tout acte administratif conditionnant une activité prévue dans cet établissement. » ;

c) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Avant toute conclusion d'une vente d'un logement tel que mentionné au premier alinéa du présent article, une notice d'information est notifiée par le vendeur à l'acquéreur. Elle est annexée à la promesse de vente, au contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ou à l'acte authentique de vente lorsque cet acte n'est pas précédé d'une promesse ou d'un contrat préliminaire. Elle donne toute information utile sur l'opération proposée et sur la personne qui en a pris l'initiative, dans des conditions déterminées par décret.

« Lorsque la notice d'information n'est pas jointe à la promesse de vente, au contrat préliminaire ou à l'acte authentique de vente précités, le délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel mentionné à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant cette notice à l'acquéreur, selon les modalités prévues au même article L. 271-1. »

2° La section 2 du chapitre II du titre III du livre I^{er} est complétée par une sous section 5 ainsi rédigée :

« Sous section 5

« *Investissement locatif ouvrant droit à une réduction d'impôt*

« *Art. L. 132-30.* – Tout manquement aux obligations mentionnées à l'article L. 122-23 est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 75 000 euros pour une personne physique et 375 000 euros pour une personne morale.

« Les amendes sont prononcées dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V. »

3° Au 2° de l'article L. 511-5, après le nombre : « 3 », est insérée le nombre : « , 6 ».

II. – 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

Cet amendement vise à renforcer l'information de l'investisseur potentiel. De nombreux particuliers ont en effet investi dans des chambres d'EHPAD sans connaître les risques associés, et se retrouvent ruinés.

Pour répondre aux enjeux de bonne compréhension du risque afférent à l'investissement réalisé, la loi Sapin 2 a introduit un article L. 122-23 du code de la consommation assujétissant la publicité pour certains investissements locatifs à des obligations renforcées, afin de permettre à l'investisseur potentiel de « raisonnablement comprendre les risques afférents à l'investissement ». Avec la mise en extinction du « Censi-Bouvard », ces dispositions ne seront toutefois plus applicables aux acquisitions de chambre d'EHPAD en LMNP.