



N° 565

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 29 novembre 2022.

PROPOSITION DE LOI

instituant un régime fiscal dérogatoire en Lozère,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.),

présentée par

M. Pierre MOREL-À-L'HUISSIER,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le département de la Lozère fait face à des enjeux multiples et divers spécifiques qui exigent des réponses appropriées. Force est de constater que les politiques mises en œuvre par l'État n'ont pas suffisamment réussi à améliorer le quotidien des Lozériennes et Lozériens qui se trouvent encore trop éloignés des services publics et des activités économiques.

En effet, la Lozère est un territoire rural avec de forts particularismes. Or le cadre juridique actuel et les mesures de revitalisation prises jusqu'ici, ne lui permettent pas de lutter activement contre les fractures qui la caractérisent.

La Lozère est touchée par le phénomène de désertification rurale, mais se trouve être de surcroît le département de France le moins peuplé avec une population de 76 286 habitants, une forte proportion de petites communes, avec 2 000 hameaux habités et une altitude moyenne de 1 000 mètres.

En février 2022, les parlementaires ont, dans la loi 3DS, créé un nouveau principe, le principe dit de différenciation qui s'intègre dans le Code des collectivités territoriales comme suit : *« Art. L. 1111 3 1. – Dans le respect du principe d'égalité, les règles relatives à l'attribution et à l'exercice des compétences applicables à une catégorie de collectivités territoriales peuvent être différenciées (...) »*

C'est pourquoi, à la suite du vote de cette loi, j'ai déposé la proposition de loi n° 4927 visant à attribuer un statut spécifique à la Lozère. Paysages naturels protégés, produits locaux de qualité, nombreuses activités associatives dans le domaine de la culture, du sport, du social, une qualité de vie exceptionnelle, la Lozère présente de nombreux atouts.

L'objectif est de tendre à accorder au département de la Lozère les compétences nécessaires à une gestion plus libre, efficace et adaptée au territoire. Par exemple, lorsqu'il s'agit de mettre en place des stratégies de revitalisation. Les trois prérogatives à ce sujet sont celles-ci : repeupler, innover, protéger.

Une nouvelle organisation administrative et une différenciation du régime juridique fiscal permettraient à la Lozère de faire face de manière concrète à ces défis. La Lozère, à l'image des départements et régions d'outre-mer et conformément à l'article 73 de la Constitution du 4 octobre

1958 relatif au régime juridique d'« assimilation législative », devrait disposer d'une certaine capacité d'adaptation de la loi sur son territoire.

À l'image du statut particulier de la Corse, des DOM-TOM, de la ville de Paris ou de la métropole de Lyon et de Marseille, la possibilité de donner à la Lozère un statut spécifique résulte d'un besoin de simplification de l'action publique et d'un besoin d'efficacité ainsi que d'une meilleure gestion du territoire et du pouvoir local. La Lozère doit acquérir un statut hybride en raison de sa singularité.

Cette initiative s'inscrit également dans la continuité du rapport de l'INSEE en 2021 qui, pour la première fois, a caractérisé les territoires ruraux. Jusqu'ici, l'Insee caractérisait le rural comme l'ensemble des communes n'appartenant pas à une unité urbaine. Cette non-définition posait des difficultés à nos politiques publiques dès lors que l'on souhaitait créer ou adapter un dispositif spécifiquement au monde rural.

À ce titre, la création des Zones de revitalisation rurale était une approche intéressante, mais insuffisante puisque nous constatons aujourd'hui que ces zones ne correspondent plus réellement aux différentes ruralités. Les ZRR seront adaptées prochainement.

L'Agenda rural de 2019 a formulé le souhait que l'INSEE se penche sur cette difficulté et puisse proposer une nouvelle définition.

Dans le cadre de ce plan d'action, l'INSEE propose de combiner des critères de densité et des critères fonctionnels. Pour le critère de densité, la grille de densité distingue les communes peu denses et les communes très peu denses. Pour les critères de nature fonctionnelle, on peut retenir les liens soit avec les pôles d'emploi soit avec les pôles de services. En effet, l'accès aux services est une problématique importante pour l'espace rural (temps d'accès, mais aussi quels services disponibles, la qualité, fréquentation, notamment pôle emploi où il y a le plus de données).

Plus précisément, il s'agit de caractériser le lien aux pôles d'emploi à travers la part des actifs occupés qui travaillent dans le pôle d'une aire de plus de 50 000 habitants. En effet, les caractéristiques des habitants des communes rurales appartenant à une aire de moins de 50 000 habitants s'avèrent proches de celles des habitants de communes n'appartenant pas à une aire :

- Les communes rurales sous forte influence d'un pôle d'emploi. Elles appartiennent à une aire d'attraction des villes de plus de

50 000 habitants, et plus de 30 % de leurs actifs occupés travaillent dans le pôle de cette aire.

- Les communes rurales sous faible influence d'un pôle d'emploi. Elles appartiennent à une aire d'attraction des villes de plus de 50 000 habitants, et moins de 30 % de leurs actifs occupés travaillent dans le pôle de cette aire.

Ces deux premiers groupes sont qualifiés de « ruraux périurbains » dans la mesure où ces communes appartiennent à l'aire d'influence d'un pôle.

- Les communes rurales hors influence d'un pôle d'emploi. Elles sont hors influence des villes ou appartiennent à une aire de moins de 50 000 habitants. Ce groupe est qualifié de « rural autonome » ou « rural profond », dans le sens où ces communes fonctionnent sans l'influence d'un pôle, ou sous l'influence d'un petit pôle qui structure peu son environnement. Parmi les communes rurales hors influence d'un pôle d'emploi, on distingue les communes peu denses des communes très peu denses.

- Enfin, les espaces très peu denses forment une catégorie à part tant morphologique (reliefs montagneux) que socio-démographique.

Cette définition a vocation à bouleverser nos politiques publiques et plus particulièrement les deux derniers groupes que l'on pourrait qualifier de « rural profond » et « d'hyper-rural » pour le dernier.

Conformément à la définition de l'INSEE du rural autonome ou profond et de l'hyper-rural, la Lozère constitue le seul département de France à être exclusivement de l'une ou de l'autre catégorie.

Dès lors, en plus d'initier une stratégie spécifique pour ces territoires hyper-ruraux que j'ai développée dans une proposition de résolution n° 4362 portant reconnaissance de la notion d'hyper-ruralité, il apparaît nécessaire de faire bénéficier ce département atypique d'un régime administratif, fiscal, juridique et social adapté et donc dérogatoire comme on peut le rencontrer au niveau des DOM-TOM, de la Corse et des collectivités de type Paris, Lyon ou Marseille.

Le principe de différenciation permet aujourd'hui cette démarche législative, complété par le principe d'expérimentation qui fait de la Lozère un véritable laboratoire innovant dans les politiques publiques.

L'article 37-1 de la Constitution qui dispose que « *La loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limitée, des dispositions à caractère expérimental.* ».

C'est le cas de la loi Montagne, de la loi littoral, des collectivités d'Outre-Mer, de la communauté de Paris, de Lyon, d'Aix-Marseille ou encore de la Corse et de l'Alsace.

Aussi, s'il convient de prendre en compte dans l'élaboration de normes la spécificité des territoires ruraux, la différenciation ne peut pas être mise en œuvre sur un territoire rural ou hyper rural de manière directe, sans expérimentation, sans qu'il ne subsiste un risque que la mesure différenciée porte préjudice à la collectivité. De ce fait, il est nécessaire que toute mesure différenciée soit précédée d'une expérimentation.

Il est intéressant de constater comme exemple le cas du décret du 29 décembre 2017 qui a organisé une expérimentation territoriale dans certaines régions. Dans le cadre d'un contrat d'action publique avec le Premier Ministre en 2019, l'État a mis en œuvre en région Bretagne une expérimentation permettant une meilleure adéquation du dispositif d'aide à l'investissement locatif « Pinel » aux enjeux d'aménagement du territoire.

S'inscrivant dans la continuité des dispositifs législatifs précités et proposés, il apparaît utile de lancer une expérimentation dans le département de Lozère pour mettre en place un régime juridique fiscal dérogatoire en matière investissement locatif à l'instar des dispositifs existants dans les DOM-TOM.

Pour les épargnants qui souhaitent investir afin de construire un logement neuf en Lozère, un taux de réduction d'impôt leur est appliqué selon la durée de location :

- 13 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer l'appartement sur 6 ans.
- 19 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer l'appartement sur 9 ans.
- 22 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer l'appartement sur 12 ans.

Il est ajouté 20 % à chacun de ces taux pour un épargnant qui souhaite investir dans de l'ancien, rénové et mis en location.

C'est pourquoi cette proposition de loi vise en cinq articles à :

Article 1 : Les contribuables qui acquièrent entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 un logement neuf en Lozère a bénéficié des réductions d'impôt de 13 %, 19 % ou 22 % respectivement pour une location de 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment ancien, la réduction d'impôt est de 23 %, 29 % ou 32 % respectivement pour une location de 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

Les travaux doivent s'achever dans les 30 mois suivants.

Un niveau de performance énergétique est requis selon les réglementations actuelles.

La location doit avoir lieu dans les 12 mois après les travaux.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Article 2 : Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques minimales ainsi que les niveaux de consommation conventionnelle d'énergie.

Article 3 : Un décret pris en Conseil d'État vient préciser les plafonds de loyer et de ressources du locataire et du propriétaire pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Article 4 : La location est également soumise au respect de plafonds de loyers fixés par décret.

Article 5 : Le gage de la proposition de loi.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

I. – A. – Les contribuables qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif ou non, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans, à neuf ans ou à douze ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré.

La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, lorsque l'acquisition du logement est réalisée, alors que l'associé est domicilié en France au sens du même article 4 B, par l'intermédiaire d'une telle société et à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.

B. – La réduction d'impôt est accrue de 20 % lorsqu'il s'agit d'un bâtiment ancien acheté après le 1^{er} janvier 2022 et dont les travaux de rénovation ont été entamés avant le 31 décembre 2030.

C. – La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :

1° Au logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 ;

2° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts ;

3° Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du

23 décembre 1986, que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement.

5° Au logement que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

D. – L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2° à 5° du C après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux mêmes 2° à 5° avant l'acquisition par le contribuable, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

E. – La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle

au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembre ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembre.

Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine », mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

F. – Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois du *m*) du 1° du I de l'article 31, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 *undecies* A, 199 *undecies* C et 199 *tervicies* du code général des impôts et de la réduction d'impôt prévue au présent article.

G. – Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

II. – La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

III. – L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ou des travaux de rénovation s'il s'agit d'un bien ancien. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

IV. – La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes du département de la Lozère.

V. – A. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre des 2° à 5° du C du I, le prix de revient mentionné au premier alinéa du présent A s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du prix des travaux.

B. – Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Lorsque les logements sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés.

VI. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 13 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de six ans ;

2° 19 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de neuf ans ;

3° 22 % lorsque l'engagement de location mentionné au I est pris pour une durée de douze ans ;

4° Plus 20 % lorsque l'engagement de location mentionné au I concerne un bâtiment ancien rénové aux conditions de performance énergétique globale présenté au II.

VII. – La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six, neuf ou douze années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq, huit ou onzième années suivantes à raison d'un sixième, d'un neuvième ou d'une douzième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A du code général des impôts, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

VIII. – A. – À l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues au III, le contribuable peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article, à la condition de proroger son engagement initial pour au plus :

1° Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de six ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 6 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour la première période triennale et à 3 % pour la seconde période triennale. Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 4,5 % pour la première période et 2,5 % pour la seconde pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du C du I et pour les constructions mentionnées au 1° du même C dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 3 % pour la première période et 2 % pour la seconde, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit C et pour les constructions mentionnées au 1° du même C dont le permis de construire a été déposé cette même année ;

2° Trois années supplémentaires, si l'engagement de location mentionné au I était d'une durée de neuf ans. Dans ce cas, la réduction d'impôt est égale à 3 % du prix de revient du logement, mentionné au A du V, pour cette période triennale. Par dérogation, la réduction d'impôt est égale à 2,5 %, pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° du C du I et pour les constructions mentionnées au 1° du même C dont le permis de construire a été déposé cette même année ; elle est égale à 2 % pour les acquisitions, autres que celles mentionnées au 5° dudit C et pour les constructions mentionnées au 1° du même C dont le permis de construire a été déposé cette même année.

B. – Pour l'application du A du présent VIII, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement de location a été prorogé et des deux années suivantes.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent B, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A du code général des impôts, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

IX. – A. – La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, au titre de la souscription par les contribuables, alors qu'ils sont domiciliés en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, de parts de sociétés civiles de placement immobilier régies par le paragraphe 4 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

B. – La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

C. – La société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

D. – La réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

E. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

1° 13 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de six ans ;

2° 19 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de neuf ans ;

3° 22 % pour les souscriptions qui servent à financer des logements faisant l'objet d'un engagement de location pris pour une durée de douze ans ;

4° Conformément au B du présent article, une réduction de 20 % supplémentaire est affectée aux taux du présent 1°, 2° et 3°, lorsque le bien est un bien ancien ayant été rénové qui justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale présenté au II.

F. – La réduction d'impôt est répartie, selon la durée de l'engagement de location, sur six, neuf ou douze années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq, huit ou onze années suivantes à raison d'un sixième, d'un neuvième ou d'un douzième de son montant total au titre de chacune de ces années.

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France durant cette période, la réduction d'impôt s'impute, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent F, sur l'impôt établi dans les conditions prévues à l'article 197 A du code général des impôts, avant imputation des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas donner lieu à remboursement.

X. – Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de souscriptions de titres ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

XI. – Le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au présent article par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 551-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne peut excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent XI, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires mentionnés au premier alinéa.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les acquisitions de logements mentionnées au A du I, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article.

Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Tout dépassement du plafond prévu au premier alinéa du présent XI est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond.

XII. – A. – La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'un des engagements mentionnés au I, au VIII ou au IX ;

2° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au I, au VIII et, le cas échéant, au IX, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

B. – Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Article 2

I. – Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques minimales ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux doit être inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de ce bâtiment et, pour certains types de bâtiments, à une consommation maximale ;

2° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II. – Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe ces conditions en fonction des catégories de bâtiments définis à l'article 1^{er}.

Article 3

Un décret pris en Conseil d'État vient préciser les plafonds de loyer et de ressources du locataire et du propriétaire pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Article 4

La location est également soumise au respect de plafonds de loyers fixés par décret.

Article 5

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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

