



N° 1761

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 octobre 2023.

PROPOSITION DE LOI

visant à favoriser l'accès à la propriété pour les primo-accédants,

(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 Mesdames et Messieurs

Éric PAUGET, Valérie BAZIN-MALGRAS, Jean-Yves BONY, Ian BOUCARD, Hubert BRIGAND, Pierre CORDIER, Josiane CORNELOUP, Vincent DESCOEUR, Christelle D'INTORNI, Francis DUBOIS, Pierre-Henri DUMONT, Michel HERBILLON, Patrick HETZEL, Justine GRUET, Mansour KAMARDINE, Marc LE FUR, Véronique LOUWAGIE, Alexandra MARTIN (Alpes-Maritimes), Yannick NEUDER, Isabelle PÉRIGAUT, Michèle TABAROT, Jean-Pierre TAITE, Pierre VATIN, Alexandre VINCENDET, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Accéder à la propriété est le projet de bon nombre de nos concitoyens, mais le paysage fiscal des candidats à la propriété immobilière a fortement changé ces derniers temps avec la hausse des taux d'intérêt qui rend le loyer de l'argent pour les particuliers beaucoup plus cher et avec une inflation qui s'envole. Ces éléments de conjoncture ont immanquablement des incidences fortes sur les stratégies patrimoniales.

Aider les Français à acheter leur résidence principale : tel était l'objectif de la déduction des intérêts d'emprunts inscrite dans la loi Tepa. Le dispositif était ouvert à tous à condition d'acquérir sa résidence principale.

L'idée et le principe étaient louables, mais le dispositif retenu s'est avéré coûteux pour nos finances publiques, entre 1 et 3 milliards d'euros par an dans un contexte économique de taux de crédits au plus bas et d'inflation faible.

Aussi, il s'agit d'améliorer la situation de ceux qui aspirent à devenir propriétaires et de transformer une mesure d'hier en vérité législative d'aujourd'hui en l'adaptant et en la limitant aux primo-accédants.

Ainsi, le premier volet de la présente proposition de loi, **dans son article 1^{er}** qui modifie certaines dispositions du code général des impôts, vise à ce que les ménages qui font l'acquisition de leur premier logement puissent bénéficier d'une déductibilité d'une partie des intérêts, qui prendra la forme d'un crédit d'impôt sur le revenu dont la durée sera limitée à 7 annuités et plafonné à 30 % des intérêts d'emprunt afin de limiter l'impact sur les finances publiques.

De plus, la dimension écologique et son urgence ne sera pas oubliée. Cette proposition de loi permettra aux [primo-accédants](#), de bénéficier de cette déductibilité de leurs intérêts d'emprunt, sous la condition que le bien envisagé réponde aux exigences de construction environnementale et corresponde à un niveau de performance énergétique de classe A.

Par ailleurs, la durée de remboursement constitue un autre élément de conjoncture qui impacte défavorablement le marché actuel de l'immobilier et sur laquelle il est nécessaire d'agir.

Les banques peuvent, certes déroger aux critères en vigueur pour une partie des crédits qu'elles accordent, mais sont loin d'utiliser pleinement cette marge de manœuvre.

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), autorité macroprudentielle chargée d'exercer la surveillance du système financier, fixe les conditions d'octroi de crédit immobilier.

Aujourd'hui, d'après ses règles, le taux d'endettement maximum est aujourd'hui fixé à 35 % pour un emprunteur, quand la durée maximale d'un prêt atteint 25 ans.

Cette situation aboutit à des crédits immobiliers bien trop contractés, en moyenne sur 20 ans et 1 mois et les professionnels de l'immobilier ont constaté une augmentation considérable du nombre de refus de prêt pour l'année 2022. Le phénomène s'est amplifié en 2023, passant de 30 % en janvier 2021 à 45 % en mars 2023.

Aussi, est-il grand temps de pallier ces difficultés, et d'endiguer un fâcheux retournement de marché.

Aussi, **l'article 2** de la présente proposition de loi, qui modifie l'article L. 315-23 du code de la consommation vise à ce que le Gouvernement remette chaque année au Parlement un rapport relatif à l'octroi des prêts dans notre pays dans un contexte économique fluctuant.

Il formulera notamment des préconisations quant aux conditions d'octroi des crédits immobiliers, tant en matière d'endettement maximum que de durée maximale d'un prêt immobilier, tenant compte du contexte économique afin de diminuer le montant des mensualités en tendant à les lisser sur 35 années et ainsi de faciliter réellement l'accès au crédit et à la propriété.

Ce rapport aura pour mérite de mettre en lumière la nécessité d'allonger la durée d'emprunt qui ferait diminuer le taux d'effort des mensualités et le nécessaire assouplissement des règles d'octroi des crédits immobiliers permettant aux Français qui n'auraient pas pu accéder à la propriété d'y accéder.

Enfin, son **article 3**, modifie et complète l'article 779 du code général des impôts (CGI) et subordonne le bénéfice pour les primo-accédants, dans le cadre d'une succession ou d'une donation, d'un abattement d'un montant

de 200 000 euros sur les droits afférents, à l'acquisition de leur logement ; montant tenant compte de l'envolée actuelle du coût de la vie.

Les objectifs poursuivis par ce texte contribueront à favoriser la circulation de l'argent dans l'économie et le soutien aux primo-accédants.

Tel est, Mesdames, Messieurs, l'objet de la présente proposition de loi que je vous demande de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Le II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est complété par un 36° ainsi rédigé :
- ② « 36° Crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition de la résidence principale
- ③ « *Art. 200 septdecies.* – I. – Les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent leur résidence principale en accession à la première propriété peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation.
- ④ « Le premier alinéa du présent I s'applique également aux contribuables qui font construire leur résidence principale en accession à la première propriété. Dans cette situation, les prêts mentionnés au même premier alinéa s'entendent de ceux qui sont contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction.
- ⑤ « Le logement doit, au jour de l'affectation à usage d'habitation principale du bénéficiaire du crédit d'impôt, satisfaire aux normes minimales de surface et d'habitabilité mentionnées à l'article 244 *quater* J. En outre, le logement acquis neuf, faisant le cas échéant l'objet d'une rénovation énergétique, ou en l'état futur d'achèvement que le contribuable fait construire, doit respecter un niveau de performance énergétique et environnementale déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique correspondant à la classe A, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ « II. – Le I du présent article ne s'applique pas aux intérêts des prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte. Toutefois, les intérêts des emprunts souscrits pour se substituer aux prêts mentionnés au I ou rembourser ceux-ci ouvrent droit au crédit d'impôt, dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des emprunts initiaux et de celles des annuités mentionnées au III restant à courir.

- ⑦ « III. – Ouvrent droit au crédit d’impôt les intérêts payés au titre des sept premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I, à l’exclusion des frais d’emprunt et des cotisations d’assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.
- ⑧ « IV. – Le montant des intérêts mentionnés au III ouvrant droit au crédit d’impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d’imposition, la somme de 3 750 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 euros pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 euros par personne à charge au sens des articles 196 à 196 *bis*. La somme de 500 euros est divisée par deux lorsqu’il s’agit d’un enfant réputé à charge égale de l’un et l’autre de ses parents. Les montants de 3 750 euros et 7 500 euros sont respectivement portés à 7 500 euros pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 euros pour un couple soumis à imposition commune lorsque l’un de ses membres est handicapé.
- ⑨ « V. – Le taux du crédit d’impôt n’excède pas 30 % du montant des intérêts mentionnés au III, dans la limite mentionnée au IV.
- ⑩ « VI. – Le crédit d’impôt mentionné au I est imputé sur l’impôt sur le revenu après imputation des réductions d’impôt mentionnées aux articles 199 *quater* B à 200 bis, 200 *octies* et 200 *decies* I, des crédits d’impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S’il excède l’impôt dû, l’excédent est restitué.
- ⑪ « VII. – Le I s’applique aux intérêts des prêts souscrits dans un État membre de l’Union européenne ou dans un autre État partie à l’accord sur l’Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d’assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l’évasion fiscales, et qui satisfont à une réglementation équivalente.
- ⑫ « VIII. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au *a* du 2 de l’article 199 *undecies* A.
- ⑬ « IX. – Le présent article s’applique aux opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l’objet d’une offre de prêt émise avant le 1^{er} janvier 2026, sous réserve que l’acquisition du logement achevé ou en l’état futur d’achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2026 ou, s’agissant d’opérations de construction de logements, que la déclaration d’ouverture de chantier intervienne au plus tard à la même date. »

- ⑭ « X. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »
- ⑮ II. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

Article 2

- ① La section 7 du chapitre V du titre I^{er} du livre III du code de la consommation est complétée par un article L. 315-24 ainsi rédigé :
- ② « Le Gouvernement remet chaque année au Parlement un rapport relatif à l'octroi des prêts en France. Il formule des préconisations quant aux conditions d'octroi des crédits immobiliers, tant en matière d'endettement maximum que de durée maximale des prêts immobiliers, tenant compte du contexte économique. »

Article 3

- ① Le I de l'article 779 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Cet abattement est porté 200 000 euros sur la part de tout héritier ou donataire, primo-accédant, qui s'engage à acquérir sa résidence principale. Les modalités d'application de cette disposition sont fixées par un décret en Conseil d'État. »

Article 4

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.

