

ASSEMBLÉE NATIONALE
15 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-143

présenté par
M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:

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 :

« 36° Crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition de la résidence principale

« *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.

« 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 doit respecter un niveau de performance énergétique et environnementale, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, correspondant aux classes A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – Le I 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 ;

« III. – Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des neuf 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.

« IV. – Le montant des intérêts mentionnés au III ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder :

« 1° Au titre des trois premières années d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 *bis*. La somme de 500 € 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 € et 7 500 € sont respectivement portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

« 2° Au titre des trois années suivantes d'imposition, la somme de 1 875 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 3 750 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 *bis*. La somme de 500 € 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 1 875 € et 3 750 € sont respectivement portés à 3 750 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

« 3° Au titre des trois dernières années d'imposition, la somme de 938 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 1 875 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 *bis*. La somme de 500 € 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 938 € et 1 875 € sont respectivement portés à 1 875 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 3 750 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

« V. – Le taux du crédit d'impôt n'excède pas 30 % du montant des intérêts mentionnés au III, dans la limite mentionnée au IV.

« 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.

« 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.

« VIII. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au *a* du 2 de l'article 199 *undecies* A. »

II. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au *a* du 2 de l'article 199 *undecies* A.

III. – 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 avant le 1^{er} janvier 2028, sous réserve que l’acquisition du logement achevé ou en l’état futur d’achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2028.

IV. – Un décret en Conseil d’État précise les conditions d’application du présent article.

V. – Le I n’est applicable qu’aux sommes venant en déduction de l’impôt dû.

VI. – 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

Amendement de repli.

La crise de la construction, du marché des transactions immobilières et du marché locatif ainsi que la contraction du crédit – de par leur concomitance – provoquent depuis le début de l’année une crise du logement d’une particulière gravité.

Concrètement, c’est toute la mécanique de l’accès au logement de la population qui se grippe, notamment dans les zones urbaines tendues :

- L’offre de biens immobiliers, à la vente comme à la location, se raréfie ;
- Les transactions immobilières sont en berne ;
- L’accès au crédit immobilier est de plus en plus compromis dans un contexte de renchérissement des taux d’intérêt;
- Dans les grandes métropoles urbaines, et en particulier à Paris, les particuliers n’arrivent plus à se loger tandis que les locataires n’envisagent plus d’acheter leur premier bien immobilier. Le parcours résidentiel et le parcours de vie des Français se fige progressivement ;
- La disparition progressive des aides publiques (Pinel et ciblage du prêt à taux zéro) achèvent de donner un mauvais signal aux investisseurs.

Environ 40% de Français font face à des barrières les empêchant d’accéder au logement tandis que 60% des futurs acquéreurs d’un bien immobilier en 2023 se voient refuser leur crédit par les banques. Ces refus touchent notamment les jeunes actifs primo-accédants dont les dossiers ne sont pas jugés suffisamment « solides ». D’autres jeunes actifs renoncent du fait d’un niveau trop élevé des taux d’intérêt.

Au-delà du problème économique du secteur et potentiellement de l’économie tout entière, il s’agit d’un problème d’intérêt général majeur qui touche les Français, et tout particulièrement ceux qui habitent et travaillent dans les grandes aires urbaines.

Dans ce contexte fortement dépressif et de difficultés grandissantes d’accès au crédit, le présent amendement propose d’instaurer une aide fiscale temporaire qui permettra aux primo-accédants,

non seulement de renforcer la validité de leur dossier de prêt pour obtenir un crédit, mais aussi de pouvoir tout simplement emprunter dans le contexte actuel de forte hausse des taux d'intérêt.

Les primo-accédants d'une résidence principale – dans le neuf, l'ancien ou en état futur d'achèvement – pourront ainsi déduire fiscalement leurs intérêts d'emprunt, dès lors que le logement acquis répond aux exigences de construction environnementale du diagnostic de performance énergétique (classes A, B,C). Concrètement, cet avantage fiscal prendra la forme d'un remboursement d'une partie des intérêts d'emprunt, sous forme de crédit d'impôt sur le revenu.

Le HCSF fera des recommandations afin que les banques intègrent la présente aide fiscale dans le calcul du taux d'effort des emprunteurs pour faciliter l'octroi des crédits immobiliers par les banques.

Afin de limiter l'impact sur les finances publiques, ce crédit d'impôt sera :

- Réserve aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale
- Temporaire en s'appliquant à toutes les offres de prêt émises entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2027
- Limité aux 9 premières annuités de l'échéancier de remboursement
- Dégressif sur la durée, l'augmentation progressive des revenus des jeunes actifs venant prendre le relais de l'aide fiscale
- Doublement plafonné en n'excédant pas 30 % des intérêts d'emprunt dans le respect d'un plafond en euros.