

ASSEMBLÉE NATIONALE
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1728

présenté par

M. Lottiaux, Mme Florence Goulet, Mme Marais-Beuil, M. Weber, Mme Mélin, M. Guiniot, M. Guibert, M. Rancoule, Mme Galzy, M. Ménagé, M. Dufosset, Mme Joncour, Mme Levavasseur, M. Sanvert, M. Jenft, Mme Parmentier, M. Le Bourgeois, M. Jolly, M. Taché de la Pagerie, M. Buisson, M. Dragon, M. Perez, M. Falcon, M. Frappé, Mme Loir, Mme Hamelet, Mme Engrand, M. Markowsky, M. de Lépinau, Mme Griseti, Mme Rimbart, M. Tonussi, M. Meurin, Mme Ranc, Mme Robert-Dehault, Mme Joubert, M. Evrard, Mme Alexandra Masson, Mme Lechanteux, M. Guitton, Mme Lelouis, M. David Magnier, Mme Laporte, M. Rambaud, M. Patrice Martin, Mme Auzanot, M. Giletti, M. Beaurain, Mme Pollet, M. Chavent, M. Bovet, Mme Dogor-Such, M. Pfeffer, M. Dessigny, M. Odoul, M. Boulogne, M. Chenu, Mme Grangier, M. Fouquart, Mme Lavalette, M. Tesson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Gery, M. Limongi, Mme Bouquin et Mme Josserand

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Le chapitre II *bis* du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article 964, après les mots : « article 965 », sont insérés les mots : « et ne faisant pas l'objet d'une location mentionnée à l'article 965 *bis* » ;

2° Au début du premier alinéa de l'article 965 sont ajoutés les mots : « Sous réserve des dispositions de l'article 965 *bis*, » ;

3° Après l'article 965, il est inséré un article 965 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 965 *bis*. – N'entrent pas dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière :

« Les biens immobiliers faisant l'objet d'une location régie par 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, dont la construction ou la rénovation a débuté entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2026.

« Les droits immobiliers relatifs à des biens mentionnés au deuxième alinéa.

« Un arrêté détermine les modalités d'application du présent article. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe visée à l'article 235 *ter* ZD du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La France traverse actuellement une grave crise du logement. Ne trouvant plus d'acquéreurs, de plus en plus de promoteurs abandonnent les opérations. L'offre et la demande sont actuellement en chute libre. Au second trimestre 2024, les mises en vente dans le neuf baissent de 42% par rapport à 2023, comme les ventes de 8%. Trimestre après trimestre, le niveau des lancements commerciaux rejoint les plus bas constatés depuis 2010.

Pourtant, la France devrait construire a minima 400 000 logements par an pour satisfaire les besoins, notamment les décohabitations des foyers. Or les perspectives de construction sont bien en-deçà : 250 000 en 2024 et 275 000 en 2025, soit une baisse de 25% depuis 2022. La fin du dispositif Pinel pourrait aggraver ces chiffres. Cette situation, outre son impact social, a aussi un impact économique potentiellement important, tant sur l'emploi dans le secteur du bâtiment que sur les recettes à venir de l'État et des collectivités territoriales.

Les raisons, du côté de l'offre, résident dans la hausse des coûts de construction, la réduction du nombre des permis de construire par les collectivités, le durcissement des normes énergétiques ou environnementales ou encore la suppression de la taxe d'habitation.

Du côté de la demande, les acheteurs sont découragés par la hausse des taux d'intérêt, par le durcissement des conditions d'octroi de prêts ou par les incertitudes liées au pouvoir d'achat. Les primo-accédants sont notamment fortement pénalisés et reportent leurs acquisitions. Les investisseurs privés sont dissuadés d'acheter par une fiscalité fluctuante et une rentabilité moindre, leur faisant préférer les investissements financiers.

Pourtant, les Français aspirent très majoritairement à devenir propriétaires de leur logement. Il existe aussi un large consensus pour affirmer que le marché immobilier neuf français reste structurellement porteur pour les 10 prochaines années.

Parallèlement le remplacement de l'impôt de solidarité sur la fortune par l'impôt sur la fortune immobilière fait désormais reposer cette imposition sur les seuls propriétaires immobiliers et non plus sur les détenteurs d'actifs financiers. Ce choix du gouvernement, destiné à favoriser les fortunes financières sur les fortunes matérielles, a contribué au manque d'investissement dans l'immobilier. Il conviendrait de revenir sur ce choix et de remplacer l'IFI par un impôt sur la fortune financière, mesure proposée par le Rassemblement National.

Dans l'immédiat, compte tenu de la situation exceptionnelle actuelle, et afin de relancer rapidement le niveau de l'offre locative et de la construction neuve, cet amendement propose d'encourager les bailleurs privés à investir à nouveau dans les logements qui seront mis en location en retirant de

l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière les biens dont la construction ou la rénovation sera initiée entre le 1er janvier 2025 et le 30 juin 2026.