ASSEMBLÉE NATIONALE

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-2006

présenté par
M. Viry

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

I. – L'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du A, la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;

b) Le B est ainsi modifié :

- à la fin du 1°, la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;

- au 2°, la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;

- au 3°, la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;

- au 4°, la date : « 31 décembre 2024 » est remplacée par la date « 31 décembre 2025 » ;

2° Le VI est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;

3° Le A VII *bis* est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du 1° est supprimée ;

b) La dernière phrase du 2° est supprimée ;

4° Le E du VIII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 1° est supprimée ;

b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;

5° Le 3° du XII est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du a est supprimée ;

b) La seconde phrase du b est supprimée.

II. – Le II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 est abrogé.

III. – 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

Le marché du logement neuf connaît une crise majeure, illustrée par la chute des mises en vente, passées de 75 000 en 2018 à seulement 28 000 au premier semestre 2024. Cette situation s'aggrave avec la suspension de 23 % des programmes immobiliers depuis fin 2023, contre moins de 5 % auparavant.

Les ventes aux investisseurs particuliers ont également chuté, avec seulement 8 300 logements vendus au premier semestre 2024, soit trois fois moins qu'auparavant. Cette baisse résulte de la réduction des avantages fiscaux du dispositif Pinel depuis 2022 et de la complexité du Pinel +, non compensée par l'augmentation des taux d'intérêt et les critères stricts du HCSF. Ces obstacles empêchent de nombreux investisseurs, malgré leur solvabilité, d'acquérir des logements, privant ainsi le marché locatif d'une offre accessible, notamment dans les zones en tension.

Les investisseurs particuliers sont essentiels pour maintenir le parc locatif et le lancement de nouveaux projets immobiliers, contrairement aux investisseurs institutionnels qui ne peuvent compenser cette chute. Ces dispositifs fiscaux sont indispensables pour encourager les bailleurs privés à offrir des logements à loyers encadrés et à préparer leur avenir patrimonial.

Il est donc essentiel de prolonger le dispositif Pinel d'un an, dans ses conditions antérieures à 2022, et de repenser la fiscalité locative avec un dispositif plus robuste, tel que le statut du bailleur privé, tout en mettant fin au Pinel +, inefficace dans sa forme actuelle.