

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-2108

présenté par

M. Lefèvre, M. Darmanin, M. Maillard, M. Marion, M. Metzdorf, Mme Pouzyreff, Mme Vidal et
M. Vojetta

ARTICLE 24

Au début de l'alinéa 2, ajouter les mots :

« À l'exception des logements situés dans les résidences définies à l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation, ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La location meublée de courte durée à vocation touristique s'est fortement développée au cours des dernières années, contribuant à renforcer le blocage du marché locatif. De nombreux biens sont actuellement détournés de leur destination de résidence principale pour devenir des meublés de tourisme, jugés plus rentables par certains propriétaires.

Afin d'orienter l'offre locative vers la location de longue durée, le Gouvernement propose, dans cet article, de supprimer un avantage fiscal du régime des loueurs de meublés non professionnels (LMNP), qui consiste à exclure les amortissements déduits des loyers imposables du calcul de la plus-value potentielle réalisée en cas de cession du logement.

S'il peut paraître opportun de réduire les avantages de la location meublée touristique de courte durée, afin de rééquilibrer l'offre locative notamment dans les grandes villes, la rédaction proposée par le Gouvernement méconnaît la diversité de la location meublée. Il convient en effet de rappeler que cette dernière inclut également les résidences services, qu'elles soient destinées aux seniors ou aux étudiants :

- Les résidences services pour étudiants apportent une solution à la crise du logement étudiant, exacerbée par l'essor des plateformes collaboratives et la transformation des petites surfaces en logements pour courts séjours touristiques, car les propriétaires préfèrent louer de manière occasionnelle plutôt que sur une année universitaire. Elles contribuent également à atténuer les effets négatifs des colocations informelles dans de grands appartements en centre-ville, qui devraient être destinés aux familles.

- Les résidences services pour seniors répondent aux défis du vieillissement de la population, tout en libérant des logements de grande taille, permettant ainsi à des familles de les rénover et de les mettre aux normes environnementales. Soulignons également qu'il n'existe pas d'équivalent dans le parc public et parapublic.

Répondant à un fort besoin sociétal, ces résidences services ont pu se développer grâce au régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui, cumulé à l'amortissement, permet à des propriétaires particuliers de se constituer un patrimoine en vue de leur retraite.

Le régime du LMNP avec amortissement permet ainsi d'orienter une épargne privée, principalement issue des classes moyennes, vers des catégories de logements aujourd'hui essentielles. Les résidences services demeurent en nombre très insuffisant et cette offre, compte tenu du retournement du marché immobilier, pourrait connaître un coup d'arrêt dans les mois ou années qui viennent. Il est donc fondamental de laisser inchangé le seul dispositif fiscal qui, depuis la disparition du Censi-Bouvard, permet de soutenir le développement de l'offre de résidences services.

Pour toutes ces raisons, il est proposé d'exclure les investissements en résidences-services du dispositif proposé par l'article 24.