

ASSEMBLÉE NATIONALE
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-2278

présenté par
M. Bruneau

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I.– Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le h du 2 de l'article 32 est abrogé ;

2° À la fin du troisième alinéa du 3° du I de l'article 156, les mots : « l'une des déductions prévues aux f ou o du 1° du I de l'article 31 » sont remplacés par les mots : « la déduction prévue au f du 1° du I de l'article 31 ou l'un des crédits prévus aux a, b et c du IV de l'article 199 tricies. » ;

3° L'article 199 tricies est ainsi modifié :

a) À la fin du 1° du A du I, les mots : « entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024 ; » sont remplacés par les mots : « à partir du 1^{er} janvier 2025 ; ».

b) Le IV est ainsi modifié :

– À la fin du quatrième alinéa, les mots : « les taux mentionnés aux 1° et 2° du présent IV sont portés : » sont remplacés par les mots : « le contribuable bénéficie d'un crédit d'impôt dont les taux sont : ».

– Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le crédit d'impôt ne peut dépasser un plafond fixé à 4 000 euros par ménage fiscal. Ce crédit d'impôt vient en réduction de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle les sommes locatives sont effectivement perçues, après imputation des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 *quater* B à 200 *bis* des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent est restitué, dans la limite de 4 000 euros par ménage fiscal. ».

4° Le 1 de l'article 200-0 A est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « mentionnés », sont insérés les mots : « aux a, b et c du IV de l'article 199 tricies, ».

b) Au second alinéa, après le mot : « mentionnés », sont insérés les mots : « aux a, b et c du IV de l'article 199 tricies, ».

II. – 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.

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

« Loc' Avantages » est un dispositif fiscal entré en vigueur le 1er janvier 2022, succédant à différents dispositifs tels que Scellier, Borloo ou encore Cosse « Louer abordable ». La loi de finances pour 2022 prévoit cette réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2024. Aucune prorogation du dispositif ou nouveau dispositif ne sont actuellement prévus.

« Loc' Avantages » permet aux propriétaires bailleurs privés qui concluent une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) d'obtenir une réduction d'impôt. En contrepartie, ils doivent louer leur logement pendant la durée du conventionnement à des prix abordables à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds définis par l'Anah.

Il existe 3 types de conventionnement selon le loyer à appliquer et les ressources maximales dont dispose le locataire : intermédiaire (Loc1), social (Loc2) et très social (Loc3). Plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est importante. De plus lorsque le propriétaire recourt à l'intermédiation locative, qui consiste en l'intervention d'une association agréée par l'Etat dans la relation entre le propriétaire bailleur privé et le locataire, la réduction d'impôt est bonifiée de cinq points et s'accompagne de primes complémentaires. L'association a pour rôle d'accompagner le locataire et le propriétaire dans le cadre de leurs rapports locatifs (vérification de l'assurance du locataire, gestion des sinistres et des impayés ou encore engagement des procédures prévues en cas de défaillance du locataire). L'association peut également proposer un accompagnement social adapté au locataire.

Selon l'instruction du 04 juin 2018, dans le cadre des deux plans quinquennaux Logement d'abord visant à « favoriser l'accès direct au logement sans passer par les dispositifs d'hébergement et d'accélérer la sortie de l'hébergement vers le logement de toutes les personnes dont la situation administrative le permet (...), la mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative ont été identifiés comme des leviers d'action majeurs, complémentaires au parc locatif social ». Le premier plan quinquennal a permis la création de 40 000 places en intermédiation locative entre 2017 et 2022, le deuxième prévoit 30 000 nouvelles places entre 2023 et 2027.

La fin du dispositif fiscal Loc' Avantages est un frein important à la mobilisation du parc privé à des fins sociales et très sociales. En ce sens, le présent amendement propose de pérenniser le dispositif et de le renforcer. En effet, après deux années de déploiement, force est de constater que ce mécanisme de réduction d'impôt apparaît moins avantageux que d'autres dispositifs, excluant les propriétaires bailleurs non imposables ou faiblement imposés, ou a contrario des propriétaires plus aisés qui pourraient conventionner davantage de logements. Ces mesures bénéficieraient aux propriétaires bailleurs s'inscrivant dans le cadre d'une intermédiation locative. En effet, au-delà de fournir l'appui indispensable à la démarche, les organismes agréés en intermédiation locative sont aussi les garants de l'application des règles liées au conventionnement.

Enfin de nombreux bailleurs privés sont âgés et propriétaires d'un ou deux logements. Leur imposer la déclaration au régime réel alourdit leurs démarches déclaratives et ce peut être un frein au déploiement du Loc' Avantages. Nous proposons ainsi que les personnes dont le revenu brut annuel ne dépasse pas 15 300 € puissent bénéficier de la déclaration au micro-foncier.

Cet amendement propose ainsi de :

pérenniser le dispositif ;

autoriser le recours au régime micro-foncier pour les bailleurs qui conventionnent leur logement avec Loc' Avantages ;

passer d'une réduction d'impôt à un crédit d'impôt dès lors que le propriétaire a recours à un organisme agréé pour rester attractif auprès des bailleurs non imposables ou faiblement imposés. Ce crédit d'impôt est toutefois limité à 4 000 € ;

inclure ce crédit d'impôt dans le plafonnement des déductions fiscales à 18 000 € (contre 10 000 € actuellement) du fait de la contribution directe du propriétaire à la mission d'intérêt général des organismes agréés lorsqu'il consent une location solidaire dans le cadre de l'intermédiation locative.

Cet amendement est proposé avec le concours de la Fédération des Acteurs de la Solidarité, la Fapil, Habitat&Humanisme, Soliha et Nexem.