

ASSEMBLÉE NATIONALE
19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° I-2588

présenté par

M. Davi, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, M. Corbière, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lahais, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry et Mme Voynet

ARTICLE ADDITIONNEL

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

La première sous-section de la section II du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifiée :

1° Le premier alinéa du 1 de l'article 32 est ainsi modifié :

a) Le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € » ;

b) À la fin, le taux : « 30 % » est remplacé par les mots : « de 40 % lorsque le logement est loué en application du titre 1^{er} ou du titre 1^{er} bis de 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 et de 30 % dans les autres cas » ;

2° Le 5° bis du I de l'article 35 est abrogé ;

3° À la fin du 1° du 1 de l'article 50-0, les mots : « à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, autres que ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 » sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de sortir les locations meublées du régime fiscal des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les bénéfices tirés de ces locations seraient dorénavant imposés selon le régime foncier réel et micro-foncier.

Afin d'attirer les loueurs vers le micro-régime, le plafond est relevé à 30 000 euros et l'abattement relevé à 40 %. Les locations longues durées doivent être valorisées et bénéficier de la possibilité de recourir à l'amortissement de leur bien à hauteur de 2 %.

En effet, comme le relève le rapport portant sur les déséquilibres du marché locatif en zone tendue piloté par Inaki Echaniz et Annaïg le Meur, le développement des meublés de tourisme de type Airbnb ces dernières années a explosé, suscitant "une attrition du logement disponible dans les zones tendues".

Ainsi, le nombre de logements disponibles à la location à Paris a diminué de 50% en seulement un an. Sur l'ensemble de la ville de Marseille, on ne compte pas moins de 12.034 logements en location courtes-durées sur la plateforme Airbnb en 2023.

Plus généralement, cette situation révèle une législation fiscale particulièrement favorable à la location meublée. Le régime BIC leur procure de gros avantages par rapport aux locations nues, qui ne sont aujourd'hui plus justifiés.

La location meublée profite déjà d'un régime locatif d'une grande flexibilité : la durée des baux est réduite à 1 an pour les locataires, 9 mois pour les étudiants (sans reconduction tacite), 1 mois pour les baux mobilité ; en cas de congé vente, le locataire ne dispose pas de droit de préemption...

Extraire les locations meublées du régime des BIC permet donc de toucher les plus grands investisseurs, qui n'ont pas recours au micro-foncier, mais plutôt au régime réel.

Ne modifier que le micro-régime (les abattements de 50 et 71 % de l'article 50.0 du CGI) reviendrait d'ailleurs à créer une inégalité de traitement entre des loueurs occasionnels percevant des revenus limités et des loueurs professionnels profitant d'amortissements sur l'ensemble de leurs biens et de reports de leurs déficits sur plusieurs années.

Seules les locations longues durées doivent être encouragées en pouvant bénéficier d'un amortissement, dans la limite de 2 % du prix du bien loué.

Selon la Direction de la législation fiscale, citée par le rapport "Propositions de réforme sur la fiscalité locative" d'Annaïg Le Meur paru en mai 2024, le gain budgétaire serait de 266 millions d'euros.

Cet amendement a été travaillé avec la Fondation pour le logement des personnes défavorisées (Abbé Pierre).

