

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT**N ° I-2688**

présenté par
M. Causse

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

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

1° Au 19° *decies* du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier, les mots : « Réduction d'impôt accordée » sont remplacés par les mots : « Réductions et Crédit d'impôt accordés » ;

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

3° L'article 199 *tricies* est ainsi modifié :

a) Le A du I est ainsi modifié :

– Au premier alinéa, les mots : « une réduction » sont remplacés par les mots : « un crédit » ;

– Le 1° est ainsi modifié :

i) les mots : « une des conventions mentionnées » sont remplacés par les mots : « un engagement de location mentionné » ;

ii) les mots : « d'enregistrement » sont remplacés par les mots : « de réception » ;

iii) les mots : « la demande de conventionnement » sont remplacés par les mots : « l'engagement de location » ;

iv) à la fin, les mots : « entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024 » sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 décembre 2027 » ;

– Le 2° est ainsi modifié :

i) après le mot : « nu », sont insérés les mots : « ou meublé » ;

ii) les mots « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'engagement mentionné » ;

b) Le B du I est ainsi modifié :

– au début du premier alinéa, les mots : « La réduction » sont remplacés par les mots : « Le crédit » ;

– au deuxième alinéa, les mots : « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'engagement mentionné » ;

c) Au début du II, les mots : « La réduction » sont remplacés par les mots : « Le crédit » ;

d) Au début du premier alinéa du III, au début du premier alinéa du VI, au début du premier alinéa du VII et au second alinéa du même VII, les mots : « la réduction » sont remplacés par les mots : « le crédit » ;

e) Au deuxième alinéa du III, au dernier alinéa du même III, au IV et au second alinéa du VI, les mots : « de la réduction » sont remplacés par les mots : « du crédit » ;

f) Au 1°, au premier alinéa 2° et au a), b) et c) du 2° du IV, les mots : « la convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'engagement mentionné » ;

g) Le VI est ainsi modifié :

– à la fin du premier alinéa, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

– au second alinéa, les mots : « cette convention » sont remplacés par les mots : « cet engagement » ;

h) Le premier alinéa du VII est ainsi modifié :

– au début, les mots : « La réduction d'impôt » sont remplacés par les mots : « Le crédit d'impôt » ;

– à la fin, sont ajoutés les mots : « , 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 » ;

i) Au premier alinéa du VIII, les mots : « la réduction d'impôt obtenue » sont remplacés par les mots : « le crédit d'impôt obtenu » ;

4° Au second alinéa du 1 de l'article 200-0 A, les mots : « et au XII de l'article 199 novovicies », sont remplacés par les mots : « , au XII de l'article 199 novovicies et à l'article 199 tricies ».

II. – Le I s'applique aux revenus des années 2025 et suivantes. Le ii du a du 3° du I s'applique aux engagements de location déposés à compter du 30 juin 2025.

III. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) À la fin de la première phrase du III *ter*, après la référence : « IV », sont insérés les mots : « , hors logements affectés à la location sociale et très sociale dans les conditions prévues à l'article 199 tricies du code général des impôts » ;

b) Après le 6° du IV, il est inséré un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les logements affectés à la location sociale et très sociale dans les conditions prévues à l'article 199 tricies du code général des impôts. » ;

2° Le quatrième alinéa de l'article L. 302-7 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence de la référence « L. 321-8 », sont insérés les mots : « ou donnés en location dans les conditions prévues à l'article 199 tricies du code général des impôts » ;

b) Après la seconde occurrence de la référence « L. 321-8 », sont insérés les mots : « ou d'engagements mentionnés à l'article 199 tricies du code général des impôts » ;

3° Au neuvième alinéa de l'article L. 302-9-1, après la référence : « L. 321-8 », sont insérés les mots : « ou donnés en location dans les conditions prévues à l'article 199 tricies du code général des impôts » ;

4° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9-1-2 est complétée par les mots : « ou affectés à la location sociale et très sociale dans les conditions prévues à l'article 199 tricies du code général des impôts » ;

5° Au dernier alinéa de l'article L. 321-1-1, les mots : « les conventions mentionnées » sont remplacés par les mots : « les engagements mentionnés » ;

6° À l'article L 321-2, les mots : « d'une convention prévue » sont remplacés par les mots : « de l'engagement prévu » ;

7° L'article L. 321-4 est ainsi rédigé :

« 1° Une aide particulière peut être accordée au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie d'engagement. Cet engagement est matérialisé par une attestation fiscale, et prévoit le respect d'obligations prévues par décret.

« 2° Le contrôle du respect de l'engagement est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.

« 3° Le propriétaire signataire de l'engagement transmet son attestation fiscale à l'Agence nationale de l'habitat.

« 4° L'Agence nationale de l'habitat peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission et notamment les informations relatives aux engagements signés en application du présent article en précisant l'identifiant unique des logements auxquels se rapportent ces engagements et le nom de leur propriétaire. » ;

8° À la première phrase de l'article L. 321-5, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

9° L'article L. 321-7 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, deux fois, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « cette convention » sont remplacés par les mots : « cet engagement » ;

10° À la première phrase de l'article L. 321-8, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

11° Au premier alinéa de l'article L. 321-10-1, les mots : « conventionnés en application de » sont remplacés par les mots : « mentionnés à » ;

12° L'article L. 321-11 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « d'une convention mentionnée » sont remplacés par les mots : « de l'engagement mentionné » ;

b) À la deuxième phrase, les mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement » ;

13° Au premier alinéa de l'article L. 321-11-1, les deux occurrences des mots : « la convention » sont remplacés par les mots : « l'engagement ».

IV. – La perte de recettes résultant pour l'État des I, II et III 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.

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif Loc'Avantages prévoit une réduction d'impôt au profit des propriétaires qui mettent leur logement en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah sous condition de plafond de loyer. Il s'applique jusqu'au 31 décembre 2024. La massification attendue du dispositif Loc'Avantages ne s'est pas encore réalisée et apparaît freinée par les paramètres actuels du dispositif, trop complexes.

Aussi, il est proposé de :

- le prolonger jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- le transformer en crédit d'impôt afin d'augmenter l'avantage fiscal au profit des propriétaires-bailleurs les plus modestes ;
- ouvrir le bénéfice du dispositif aux propriétaires dont les revenus locatifs sont soumis au régime micro-foncier ainsi qu'aux logements meublés dont la part croît dans le parc des logements loués à titre de résidence principale ;
- appliquer au dispositif Loc'Avantages le plafonnement majoré des niches fiscales à 18 000 euros (contre le plafonnement à 10 000 € actuellement).

Par ailleurs, cet amendement modifie la servitude de mixité sociale applicable aux communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU et celle applicable aux communes exemptées de l'application de ce dispositif en raison de l'inconstructibilité de la majeure partie de leur territoire urbanisé. Cette mesure vise à faire obstacle aux pratiques de contournement de certains propriétaires et promoteurs qui ne recourent au Loc'Avantages que dans le seul but de satisfaire la servitude, avec pour projet de résilier leur engagement dès que possible, altérant ainsi le développement d'une offre sociale pérenne que doit permettre cette règle.

L'attractivité du dispositif Loc'Avantages apparaît limitée par les paramètres actuels. Ils induisent une lourdeur pour les propriétaires qui souhaitent s'engager. La durée et la complexité du montage des dossiers, ainsi que le conventionnement actuellement requis peuvent constituer un frein d'ordre administratif. D'autres dispositifs fiscaux associés au logement (Pinel, Denormandie, Malraux) reposent sur le caractère déclaratif par le propriétaire bailleur au moment de sa déclaration d'impôts. Il est ainsi proposé de substituer à la convention actuelle un simple engagement, notamment pour préserver la comptabilité en année N des logements ainsi loués (pour faciliter l'accès aux aides au logement, ainsi que les décomptes au titre de la loi SRU). Cet aménagement du Loc'Avantages est de nature à poursuivre l'objectif de massification du dispositif en renforçant l'attractivité. En effet, remplacer le conventionnement par une attestation accompagnée du contrat de bail et du justificatif de ressources du locataire, est une mesure qui permet de simplifier et d'accélérer le recours au dispositif. Les détails de l'engagement seront déterminés par décret.