

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-3083

présenté par
M. Verny

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

Cet amendement vise à prolonger, pour une durée d'un an, le dispositif Pinel dans sa version antérieure à 2022, en vue de soutenir l'investissement des particuliers. Il prévoit également la suppression du dispositif « Pinel + », jugé trop complexe et inefficace dans son application.

En effet, le secteur du logement neuf connaît actuellement une crise d'une ampleur sans précédent. En 2024, le nombre de logements mis en vente au cours du premier semestre s'élève à seulement 28 000, contre 75 000 en 2018. En outre, il convient de souligner que 23 % des programmes immobiliers ont été suspendus ou annulés, alors que ce taux, en temps normal, n'excède pas 5 %. Les ventes de logements destinées aux investisseurs particuliers se sont effondrées, avec 8 300 transactions réalisées au premier semestre 2024, soit une baisse significative par rapport aux années précédentes, où les ventes étaient trois fois plus élevées. Cette chute s'explique principalement par la réduction progressive des avantages fiscaux associés au dispositif Pinel depuis 2022, ainsi que par l'échec du « Pinel + », dont la complexité a dissuadé de nombreux investisseurs. À cela s'ajoutent l'augmentation des taux d'intérêt ainsi que le durcissement des critères imposés par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), notamment le plafonnement du taux d'effort à 35 %, qui ont contribué à restreindre l'accès au financement pour de nombreux particuliers.

Les conséquences de cette situation sont claires : la baisse des investissements prive les zones tendues de logements locatifs abordables. Or, les investisseurs particuliers ont toujours joué un rôle central dans le financement du parc locatif, permettant aux promoteurs d'obtenir les financements nécessaires au lancement des projets immobiliers. Les investisseurs institutionnels, même appuyés par l'État, ne peuvent pallier cette carence. Avant la crise, les ventes dans le cadre du dispositif Pinel représentaient environ 50 000 logements locatifs par an.

Le maintien du dispositif Pinel, dans sa version initiale, permettrait de relancer les ventes et de garantir une offre locative adaptée dans les zones où la demande est particulièrement forte. Par ailleurs, ces investissements constituent, pour les particuliers, un moyen de préparer leur retraite ou de transmettre un patrimoine à leurs descendants.

Il apparaît clairement que la fiscalité locative actuelle est à la fois complexe et coûteuse, nécessitant ainsi des réformes structurelles. Le dispositif Pinel, à l'instar de nombreux autres mécanismes mis en place au cours des 40 dernières années, a été conçu pour contourner cette complexité. Bien que ce dispositif présente certaines limites, le présent amendement vise à en prolonger l'application, en attendant l'élaboration et la mise en œuvre d'un nouveau cadre juridique, tel que le « statut du bailleur privé », dont les modalités restent à définir.