

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-3198

présenté par
M. Bouloux

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

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

1° Le 1° du I de l'article 31 est complété par un *p* ainsi rédigé :

« *p*) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, à compter du 1^{er} janvier 2025 et à la demande du contribuable domicilié en France au titre de l'article 4 B du présent code, une déduction annuelle au titre de l'amortissement égale à 5 % du prix d'acquisition du logement durant dix années.

« 1. Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement s'applique aussi :

« A. – Au logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2025 ;

« B. – Au logement que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2025 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du présent code ;

« C. – Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 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, que le contribuable acquiert à compter du 1^{er} janvier 2025 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

« D. – Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2030 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en

logement à condition que le logement respecte au moins une classe C du DPE au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux 2° à 5° du B après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

« 2. Le bénéfice du statut s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement.

« 3. Le bénéfice du statut pour les logements mentionnés aux C et D du point 1 ci-dessus s'appliquera aussi aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités d'application du présent point 3, notamment la liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville, sont fixées par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

« 4. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ou le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux pour les logements définis aux B, C et D du point 1 ci-dessus. L'option, qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou l'année de l'achèvement des travaux ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à titre de résidence principale pendant une durée de dix ans pour la première période d'amortissement. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

« Le bénéfice d'amortissement n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembrement ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembrement.

« Il n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine », mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de

l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

« Les dispositions des premier au septième alinéas s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque les immeubles sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés à la condition que les porteurs de parts s'engagent à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la durée de dix ans mentionnée au quatrième alinéa.

« À l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au deuxième alinéa du présent point 4, et sous condition que le logement reste loué, le contribuable peut continuer à bénéficier une déduction au titre d'un amortissement de 5 % du prix d'acquisition par an pour une nouvelle durée de dix ans, à la condition de proroger son engagement initial de location pour une nouvelle durée de dix ans.

« 5. Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au point 4 ci-dessus n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent p), notamment les obligations déclaratives incombant aux contribuables et aux sociétés qui y sont mentionnés, ainsi que les modalités de décompte des déductions pratiquées au titre des amortissements considérés.

« 6. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

2° Après le 2° du I de l'article 279-0 *bis* A, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du présent code qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation, lorsqu'ils s'engagent à louer celui-ci nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à dix ans. Cette option, qui est exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré. »

3° Après le II de l'article 1383, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II. *bis* – Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les vingt années qui suivent celle de leur achèvement au profit des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du présent code qui acquièrent un

logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation, lorsqu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à vingt ans. »

II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

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

Le présent amendement propose d'étendre aux investisseurs particuliers le régime du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) promu par le gouvernement auprès des investisseurs institutionnels. Cette mesure réduira le déficit de logements et diversifiera l'offre pour répondre aux divers besoins de la population.

Depuis 40 ans, Les investisseurs privés ont contribué de manière significative à la construction de logements intermédiaires, en particulier sur les zones locatives les plus tendues.

La France fait face à une crise du logement sévère, exacerbée par une sous-production chronique et une forte demande. Selon l'Union sociale pour l'habitat, pour répondre aux besoins croissants, il faudrait construire 518 000 logements par an jusqu'en 2040, dont 198 000 logements sociaux. Entre mars 2023 et février 2024, seulement 283 900 nouvelles constructions ont été initiées, loin de satisfaire la demande nécessaire en logement abordable.

Dans la situation budgétaire dramatique actuelle, l'État doit identifier des leviers rapides et massifs pour trouver des ressources. Le secteur de l'immobilier a représenté 97 milliards d'euros de recettes pour l'Etat en 2022. Ces recettes se sont fortement dégradées depuis du fait d'un secteur en crise et plusieurs milliards de recettes manquaient d'ores et déjà à l'appel en 2023. L'annonce de la fin du dispositif Pinel a entraîné le quasi-disparition des investisseurs particuliers dans le logement intermédiaire et l'arrêt de nombreux projets de logement dans les zones en tension locative. La crise immobilière a par ailleurs des conséquences dramatiques sur les recettes des collectivités locales.

Etendre la LLI aux particuliers pour ranimer cet investissement privé nécessite des modifications législatives précises et, notamment :

- Une TVA réduite à 10% pour les investisseurs particuliers en VEFA, s'engageant à une location nue de longue durée.
- L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant les vingt premières années suivant l'achèvement.
- Une déduction annuelle basée sur un amortissement sur 20 ans, encourageant ainsi une détention longue et la mise à disposition de biens pour la location résidentielle.

Ces mesures de simple alignement sur le dispositif applicable aux institutionnels auront un impact positif sur les finances publiques, générant environ 1 milliard d'euros de TVA pour chaque tranche

de 50 000 logements construits ainsi que l'impôt sur les revenus fonciers futurs. Cette stratégie aiderait également à réduire le déficit public en induisant des emplois et les charges sociales afférentes.