

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-439

présenté par

M. Causse, M. Travert, Mme Spillebout, Mme Dupont, M. Bothorel, M. Olive, M. Taupiac,
Mme Marsaud, Mme Piron, M. Belhaddad, M. Buchou, Mme Delpech, M. Fait, M. Mazaury,
Mme Riotton, Mme Vidal et M. Laussucq

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

I. – Le 33° du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est complété par un article 200 *quaterdecies* A ainsi rédigé :

« Art. 200 *quaterdecies* A. – I. – Les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, situé dans un bâtiment d'habitation collectif, destiné à leur résidence principale en accession à la première propriété, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui le met gratuitement à leur disposition, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation.

« Les prêts mentionnés au premier alinéa s'entendent de ceux contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de travaux de construction.

« II. – Le I ne s'applique pas aux intérêts des prêts affectés :

« 1° Au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte. Toutefois, les intérêts des emprunts souscrits pour se substituer aux prêts mentionnés au I ou rembourser ceux-ci ouvrent droit au crédit d'impôt, dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des emprunts initiaux et de celles des annuités mentionnées au III restant à courir ;

« 2° A l'acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque ce logement a antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

« III. – Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I, à l'exclusion des frais d'emprunt et des cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

« Lorsque les prêts sont consentis à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable est membre et qui met gratuitement à la disposition de celui-ci un immeuble ou une partie d'immeuble lui appartenant qu'il affecte à son habitation principale, il est tenu compte des intérêts payés à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné.

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque le contribuable acquiert ou fait construire un logement neuf dont le niveau élevé de performance énergétique et environnementale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, satisfaisant aux exigences fixées par l'arrêté du 8 mars 2023 modifiant l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt sont ceux payés au titre des sept premières annuités. Le contribuable justifie du respect de cette dernière condition par la production des documents visés dans l'arrêté du 8 mars 2023 modifiant l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.

« IV. – Le montant des intérêts mentionnés au III ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 *bis*. La somme de 500 € est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

« Les montants de 3 750 € et 7 500 € sont respectivement portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

« V. – Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts mentionnés au III, dans la limite mentionnée au IV. Ce taux est porté à 40 % pour les intérêts payés au titre de la première annuité de remboursement.

« Toutefois, lorsque l'acquisition ou la construction porte sur un logement mentionné au dernier alinéa du III, le taux mentionné au premier alinéa du présent V est porté à 40 %.

« VI. – Le I s'applique aux intérêts versés avant l'achèvement du logement que le contribuable acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement, lorsque celui-ci prend l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

« Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. Il est fait application, le cas échéant, des sanctions prévues à l'article 1729.

« La date à partir de laquelle sont décomptées les cinq ou les sept premières annuités mentionnées au III est fixée, à la demande du contribuable, à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement. Cette demande, irrévocable et exclusive de l'application des deuxième et troisième alinéas, doit être exercée au plus tard lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle intervient l'achèvement ou la livraison du logement.

« VII. – Le crédit d'impôt mentionné au I est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions d'impôt, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

« VIII. – Le I s'applique aux intérêts des prêts souscrits dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qui satisfont à une réglementation équivalente.

« IX. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au a du 2 de l'article 199 undecies A.

« X. – Le présent article s'applique aux opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l'objet d'une offre de prêt émise à compter du 1^{er} janvier 2025, sous réserve que l'acquisition du logement achevé ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard six mois après l'émission de l'offre de prêt.

« Toutefois, il est admis que le présent article s'applique aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte authentique d'acquisition a été signé à compter du 1^{er} septembre 2024. ».

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

Cet amendement vise à créer un crédit d'impôts portant sur les intérêts d'emprunt afin de permettre aux ménages d'accéder à la propriété d'un logement neuf.

Lors de la précédente crise du financement, pesant sur le pouvoir d'achat, la loi TEPA de 2008 avait instauré un crédit d'impôt « TEPA » portant sur les intérêts d'emprunt. Plusieurs années après, il est

proposé de rétablir ce dispositif pour les mêmes motifs dont l'ampleur est beaucoup plus prégnante aujourd'hui.

Une telle mesure permettrait de résolvabiliser les ménages primo-accédants, fragilisés par la crise du crédit immobilier. Il est donc proposé d'adapter ces dispositions pour tenir compte de l'inflation, tout en le recentrant sur l'acquisition d'un logement neuf, avec un avantage accru lorsque le

logement satisfait à des exigences de performance énergétique et environnementale supérieures à la réglementation en vigueur, dans la logique de verdissement de la dépense publique. En effet, par sa compacité, le logement collectif neuf est peu artificialisant comme l'avaient souligné les membres de la Conférence citoyenne sur le climat.