

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-454

présenté par

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

-----

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

I. – Le 1° de l'article 31 du code général des impôts 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<sup>er</sup> janvier 2024 et à la demande du contribuable domicilié en France au titre de l'article 4B, 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 :

« 1° 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<sup>er</sup> janvier 2024 ;

« 2° Au logement que le contribuable acquiert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 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 I de l'article 257 ;

« 3° 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<sup>er</sup> janvier 2024 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 ;

« 4° Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2029 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en

---

logement à condition que le logement respecte à minima 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 au 3ème et 4ème du point 1 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 2ème, 3ème et 4ème 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 premiers 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 2ème alinéa du 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 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. »

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 1<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

La chute de la production de logements locatifs intermédiaires constitue un défi pour la cohésion sociale, en particulier dans les zones tendues (métropoles, littoraux, territoires frontaliers...).

Dans ce contexte dégradé, le législateur doit pouvoir mobiliser tous les leviers de l'investissement immobilier. Aux côtés des investisseurs institutionnels, les particuliers, qui ont largement contribué à la création de logements intermédiaires depuis la crise de l'immobilier des années 1990, pourraient être mobilisés, en ayant accès au bénéfice des dispositions incitatives liées au logement locatif intermédiaire (LLI). Cette orientation ne reviendrait pas à recréer un nouveau dispositif fiscal

mais s'appuierait au contraire sur un régime créé en 1948 (statut de loueur meublé non-professionnel), et activerait une source de financement complémentaire à celle des opérateurs institutionnels, lesquels ne privilégient pas toujours le résidentiel dans leurs arbitrages financiers.

Cet amendement propose donc, pour contribuer au choc d'investissement appelé par la crise actuelle, d'ajouter, au bénéfice de l'investissement particulier mené en faveur du logement locatif intermédiaire, une possibilité d'amortissement du prix de revient et de l'investissement sur deux périodes de 10 ans, à hauteur de 5% par an.