

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-CF1293

présenté par

Mme Simonnet, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lahais, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry et Mme Voynet

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

Après la section III du chapitre III du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts, il est créé une section IV ainsi rédigée :

*« Section IV*

« Art. 233. – I. – Il est institué une taxe annuelle due à raison des loyers perçus au titre de logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, donnés en location nue ou meublée, lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, des logements concernés excède le loyer de référence majoré en vigueur en application de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ou un montant fixé par décret sur le reste du territoire.

« Le montant mentionné au premier alinéa peut être majoré par décret, au maximum de 10 % pour les locations meublées. Il peut, par décret, être modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées.

« Le montant mentionné au premier alinéa, éventuellement majoré ou modulé dans les conditions prévues au deuxième alinéa, sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation et arrondis au centime d'euro le plus proche.

« La taxe s'applique exclusivement aux loyers perçus au titre des logements donnés en location nue ou meublée et exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D.

---

« II. – La taxe, due par le bailleur, est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile considérée au titre des logements imposables définis au I.

« III. – Le taux de la taxe est fixé à 33 % de l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence.

« IV. – 1 Pour les personnes physiques, la taxe est établie, contrôlée et recouvrée comme l'impôt sur le revenu et sous les mêmes garanties et sanctions. Le seuil de mise en recouvrement mentionné au 1 bis de l'article 1657 s'applique à la somme de la taxe et de la cotisation initiale d'impôt sur le revenu.

« 2. Pour les personnes soumises à l'impôt sur les sociétés, la taxe est déclarée, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles d'assiette, d'exigibilité, de liquidation, de recouvrement et de contrôle que l'impôt sur les sociétés et sous les mêmes garanties et sanctions.

« 3. Pour les sociétés ou groupements dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, la taxe est déclarée et acquittée par ces sociétés ou groupements auprès du comptable de la direction générale des finances publiques compétent au plus tard à la date prévue pour le dépôt de la déclaration de leur résultat. La taxe est contrôlée et recouvrée selon les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur les sociétés.

« V. – La taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu ou du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, nous proposons l'instauration, dans les zones où s'applique l'encadrement des loyers, d'une taxe sur les loyers excédant le revenu de référence. Cette mesure cible notamment les compléments de loyer, qui permettent au bailleur de fixer un loyer supérieur au loyer de référence pour "des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique".

Dans un contexte où les loyers atteignent des montants très élevés dans les zones tendues, ce dispositif vise à faire contribuer les propriétaires qui, profitant du motif cité ci-dessus, échappent à l'encadrement des loyers. Ainsi, à Paris, 36% des bailleurs ne respectent pas l'encadrement des loyers, provoquant un surcoût de près de 2.000 euros par an pour les locataires. L'association CLCV constate que les compléments de loyer, qui devaient initialement être exceptionnels, tendent à se multiplier, souvent sans aucune justification. Il nous semble donc utile de taxer ces compléments de loyer, mesure dissuasive et redistributive, complémentaire d'autres mesures nécessaires pour accentuer le contrôle afin de faire respecter l'encadrement des loyers par les propriétaires bailleurs.

Cet amendement a été travaillé avec la Fondation Abbé Pierre.