

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF317

présenté par

M. Echaniz, M. Philippe Brun, M. Baptiste, M. Baumel, M. Bouloux, Mme Mercier, M. Oberti,
Mme Pantel, Mme Pirès Beaune et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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

Compléter l'article 39 C du code général des impôts, par un alinéa ainsi rédigé :

« III. – Le montant de l'amortissement des biens donnés en location non professionnelle ne remplissant pas les critères du IV de l'article 155 ne peuvent être admis en déduction du résultat imposable. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à tendre vers un alignement des avantages fiscaux au régime réel entre les locations nues (assujetties à la catégorie des revenus fonciers) et les locations meublées non professionnelles (assujetties à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux) en supprimant, pour ces dernières, les amortissements déductibles de leurs revenus imposables.

En effet, alors que les propriétaires de locations nues ne peuvent déduire l'amortissement de leur revenu imposable, les propriétaires de meublés de longue comme de courte durée peuvent eux, déduire cette charge. Cette distorsion favorise la location meublée sur la location nue alors même que cette dernière est plus sécurisante pour le locataire (bail de trois ans) et moins onéreuse. Par ailleurs la location touristique meublée bénéficie aussi du régime Bic réel plus avantageux, avec un fort effet désincitatif pour les propriétaires à louer en longue durée.

Le régime Bic-Réel pour les locations est donc aujourd'hui trop avantageux puisque 68 % des contribuables ne sont pas imposés sur leurs revenus locatifs. Dans son rapport, la mission sur la Réforme de la fiscalité locative menée par la députée Annaïg Le Meur, l'IGF et l'IGEDD pointe du doigt cette mesure et recommande de supprimer l'amortissement des charges déductibles.

Le cumul d'avantages fiscaux en faveur de la location meublée et en particulier meublée de courte durée alimente la crise du marché locatif dans les zones tendues, métropoles et communes touristiques. Cet amendement, de même que nos amendements apportant des adaptations aux

régimes micro-BIC et micro-foncier participent d'un rééquilibrage urgent en faveur de la location nue de longue durée et de la fin d'avantages fiscaux devenus disproportionnés dans une période de fortes contraintes budgétaires.