

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-CF42

présenté par

M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Le a du 2 du C du VI de la section II du chapitre premier du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est complété par un article 787 D ainsi rédigé :

« Art. 787 D. – Est exonérée de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 50 % de leur valeur, la totalité de l'immeuble transmis en pleine propriété faisant l'objet de travaux de rénovation si les conditions suivantes sont réunies :

« 1° L'immeuble faisant l'objet de la rénovation doit correspondre aux classes F ou G visées par l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Les travaux doivent correspondre au moins à 15 % de la valeur vénale du bien et permettre d'atteindre au moins la classe D visées par l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Les travaux de rénovation devront être réalisés par des entreprises agréées dans des conditions fixées par décret ;

« 4° Chacun des héritiers, donataires ou légataires, dans un délai de deux ans à compter de la transmission, prend l'engagement dans la déclaration de succession ou l'acte de donation, de conserver l'immeuble après l'achèvement des travaux en vue d'une mise en location ultérieure d'une durée équivalant au moins à deux baux consécutifs ;

« 5° Le locataire n'appartient pas au foyer fiscal du bénéficiaire de la présente exonération ;

« Cette exonération s'appliquera également à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce, à due concurrence de leur valeur.

« En cas de non-respect de ces engagements la présente exonération sera remise en cause. Le nouveau propriétaire devra s'acquitter du remboursement de l'aide fiscale ainsi que des pénalités et intérêts de retard correspondants. »

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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La rénovation du parc locatif ancien apparaît particulièrement urgente, si l'on souhaite permettre aux bailleurs de répondre aux critères de décence qui vont se renforcer à court terme, puisque l'article 160 de la loi climat et résilience modifie en ce sens l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Cette disposition prévoit désormais qu'à compter de 2025, le niveau de performance d'un logement décent doit être compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, entre la classe A et la classe F, cette exigence se renforçant progressivement jusqu'au 1er janvier 2034 où le niveau de performance devra être compris entre la classe A et la classe D pour qu'un logement soit considéré comme décent.

Or, 45% des propriétaires bailleurs ont plus de 60 ans et ils ne disposent pas toujours des fonds nécessaires aux travaux.

Cet amendement propose donc de mettre en place une aide fiscale en direction des bailleurs privés qui héritent d'un bien immobilier pour les accompagner dans la réalisation des travaux de performance énergétique afin de ne pas restreindre davantage l'offre sur le marché locatif.

Il est proposé d'alléger de 50% les droits de mutation à titre gratuit applicables à la transmission, par donation ou succession, des logements du parc locatif peu performants en termes de consommation énergétique, sous condition de leur rénovation et de leur maintien dans le parc locatif abordable pendant une durée d'au moins 6 ans.