

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF817

présenté par

Mme Chatelain, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, 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 Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry et Mme Voynet

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

I. – L'intitulé du 19° *decies* 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 ainsi modifié :

A. – L'intitulé du 19° *decies* est ainsi rédigé : « Réduction et crédit d'impôt accordés au titre des investissements locatifs et des logements donnés en location à loyer abordable » ;

B. – L'article 199 *tricies* est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « d'une réduction » sont remplacés par le mot : « d'une crédit » ;

b) Le 1° est ainsi modifié :

– Les mots : « aux articles L. 321-4 ou » sont remplacés par les mots « à l'article » ;

– La date : « 2024 » est remplacée par la date : « 2030 » ;

c) Au 3°, le mot : « intermédiaire » est supprimé ;

d) Au B, les mots : « La réduction » sont remplacés par les mots : « Le crédit » ;

2° Le III est ainsi modifié :

a) La premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le crédit d'impôt est calculé sur l'écart entre les revenus bruts du logement mentionnés au I et le loyer de marché hors charges déterminé selon une méthode fixée par décret en fonction de la localisation et de la catégorie du logement. »

b) Au deuxième alinéa, les mots : « de la réduction » sont remplacés par les mots : « du crédit » ;

c) En conséquence, au troisième alinéa, il est procédé à la même substitution ;

5° Le IV est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le montant du crédit d'impôt est fixé à 50 %. » ;

b) Le deuxième et le troisième alinéa sont supprimés ;

c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

– Le mot : « , soit » est supprimé ;

– Après le mot : « transition », la fin de l'alinéa est ainsi rédigé : « , le taux est porté à 65 %. » ;

d) Le cinquième, le sixième et le septième alinéa sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le logement est donné en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une prime de 3 000 euros est accordée au propriétaire. »

II. – Après la seconde occurrence du mot : « est », la fin de l'article 18-1 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 est ainsi rédigée : « fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables au sens de l'article 17-2 de la présente loi, sans pouvoir dépasser 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 ».

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

IV. – 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans un contexte où 2,4 millions de ménages sont en attente d'un logement social et où les logements du parc privé sont, au regard des loyers, inaccessibles pour les ménages les plus précaires, la mobilisation des logements vacants à des fins sociales est un levier efficace visant à lutter contre le mal-logement et contre le sans-abrisme.

Par ailleurs, on constate, grâce aux deux années de déploiement du dispositif Loc'Avantages que l'avantage fiscal, prenant la forme d'une réduction d'impôt comprise entre 15 % et 65 % des loyers bruts du logement, défavorise jusqu'ici les propriétaires bailleurs dont la tranche d'imposition est faible. La réduction d'impôt par abattement, qui était préalablement prévue dans le cadre du dispositif « Louer abordable », apparaît donc plus intéressante pour inciter les propriétaires à la location solidaire.

Ainsi, la partie I de cet amendement transforme le dispositif d'investissement locatif « Loc'avantages » en crédit d'impôt, le prolonge jusqu'en 2030 et l'adapte à l'impératif de production d'une offre de logement privée sociale et très sociale (et non plus de logements intermédiaires, dont les loyers sont trop élevés pour être aidés par la collectivité).

Le dispositif est rendu plus clair et incitatif pour les propriétaires : un crédit d'impôt compense 50 % de la perte de loyer en cas de location directe et 65 % en cas d'intermédiation locative via un organisme agréé.

Le II prévoit que l'augmentation du loyer en fin de conventionnement se fera en fonction des loyers de voisinage dans la limite du plafond majoré dans les zones concernées par l'encadrement des loyers.

Cet amendement a été travaillé plusieurs associations, et notamment la Fondation pour le logement des personnes défavorisées (Abbé Pierre) et la Fédération des Acteurs de la Solidarité.