

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 décembre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 - (n° 1266)

Commission	
Gouvernement	

ADOPTE

AMENDEMENT N° 241 (4^{ème} rect.)

présenté par

*M. Scellier, M. Quentin, M. Bignon, M. Lefebvre, Mme Montchamp,
M. Carrez et Mme de Panafieu*

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant :

I. - Après l'article 199 duovicies du code général des impôts, il est inséré un article 199 octovicies ainsi rédigé :

« Art. 199 octovicies – I. Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2009, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

« La réduction d'impôt s'applique dans les mêmes conditions au logement que le contribuable fait construire et qui a fait l'objet, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2009, d'une déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au local affecté à un usage autre que l'habitation acquis entre ces mêmes dates et que le contribuable transforme en logement. L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle la déclaration d'ouverture de chantier ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

« La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si 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 de ses associés ou avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de cet associé.

« La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'une de celles mentionnées au troisième alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

« La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Elle n'est pas non plus applicable aux monuments classés

monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

« II. – La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation. Le respect de cette condition est justifié par le contribuable selon des modalités définies par décret.

« III. – L'engagement de location mentionné au I doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret.

« IV. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou des logements retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Son taux est de 25 %.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du plafond applicable correspondant à ses droits dans l'indivision.

« 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, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du plafond applicable correspondant à ses droits sur le logement concerné.

« La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année à raison de deux dixièmes de son montant total puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison du dixième de son montant total.

« Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

« V. – Lorsque le logement reste loué, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location mentionnée au I, dans les conditions définies au deuxième alinéa du j du 1° du I de l'article 31 par période de trois ans, le contribuable continue à bénéficier de la réduction d'impôt prévue au présent article pendant au plus six années supplémentaires. Dans ce cas, la réduction d'impôt annuelle est égale à 1 % du prix de revient du logement.

« VI. – Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de parts, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, 199 undecies A ou 199 quaterdecies et des dispositions du présent article.

« VII. – La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

« 1° la rupture de l'engagement de location ou de l'engagement de conservation des parts mentionné au I ou au VIII ;

« 2° le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au I, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

« VIII. – La réduction d'impôt est applicable, dans les mêmes conditions, à l'associé d'une société civile de placement immobilier, régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier, dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

« La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. En outre, la société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

« Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 50 000 €.

« IX. – Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre d'une part, de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un logement et d'autre part, de souscriptions de titres, ne peut excéder globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. »

II. – Le 1° du I de l'article 31 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa du h, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés par les mots : « entre le 3 avril 2003 et le 31 décembre 2008 ou à compter du 1^{er} janvier 2010 » ;

2° Au k, après les mots : « au h » sont insérés les mots : « du présent article ou respecte les engagements prévus au I de l'article 199 octovicies » ;

3° Le premier alinéa du l est complété par les mots : « ou respecte l'engagement prévu au I de l'article 199 octovicies et pendant la durée de ceux-ci » ;

4° La première phrase du deuxième alinéa du l est complétée par les mots : « ou à l'article 199 octovicies » et la deuxième phrase du deuxième alinéa du l est complétée par les mots : « ou au III de l'article 199 octovicies » ;

5° À la première phrase du quatrième alinéa du l, après les mots : « l'engagement de location », sont insérés les mots : « des logements pour lesquels le contribuable a exercé l'option prévue au h ».

III. – À la fin de la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 31 bis du même code, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés par les mots : « entre le 3 avril 2003 et le 31 décembre 2008 ou à compter du 1^{er} janvier 2010 ».

IV. - Au 3 du II de l'article 239 nonies du même code, les mots : « et à l'article 199 undecies A » sont remplacés par les mots : « , à l'article 199 undecies A et à l'article 199 octovicies ».

V. - La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le plan annoncé par le Président de la République Nicolas Sarkozy comprend des mesures ambitieuses pour relancer l'économie française en dynamisant l'investissement et avec un soutien particulier aux secteurs de l'automobile et du logement.

S'agissant du logement, le plan prévoit principalement, d'une part, la construction de 100 000 logements sociaux supplémentaires et, d'autre part, la résolvabilisation des primo-accédants par le doublement exceptionnel en 2009 du PTZ.

La question du soutien à l'investissement locatif privé doit également être posée : l'investissement locatif privé joue, en effet, un rôle déterminant dans le lancement de nouveaux programmes dont il assure, en pratique, les réservations les plus précoces.

À cette fin, le présent amendement propose de compléter le plan de relance par une mesure exceptionnelle en faveur de l'investissement locatif. Cette mesure garantirait à tous les contribuables acquérant en 2009 des logements neufs destinés à la location, la prise en charge par l'État de 25 % du prix de revient de ces logements, sous la forme d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans et reportable.

Cette réduction d'impôt s'imputerait à raison d'un dixième de son montant total chaque année, sauf la première au cours de laquelle la réduction d'impôt s'imputerait pour deux dixièmes de son montant total, c'est-à-dire pour 5 % du prix du logement.

Le prix de revient du logement ou des logements acquis serait retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite d'un montant de 300 000 euros. Un contribuable acquérant deux logements au prix de 240 000 euros chacun bénéficierait donc d'une réduction d'impôt de 75 000 euros, étalée sur neuf ans à raison de 15 000 euros la première année et de 7 500 euros pour chacune des années suivantes.

Le bénéfice du dispositif serait placé sous les mêmes conditions que l'actuel régime dit Robien. Le bénéfice de l'amortissement légal prévu par ce dispositif serait transitoirement suspendu pour éviter le cumul des avantages.

En revanche, la réduction d'impôt serait cumulable, le cas échéant, avec la déduction de 30 % prévue dans le cadre du régime dit Borloo. En outre, une réduction d'impôt supplémentaire serait accordée au titre des logements loués aux conditions prévues dans le régime dit Borloo au terme de l'engagement locatif de neuf ans conditionnant le bénéfice de la réduction d'impôt de 25 %.

Comme cela est déjà le cas dans l'état du droit, un contribuable maintenant en location pendant une ou deux périodes de trois ans un logement ayant déjà été loué neuf ans bénéficiera d'un avantage fiscal supplémentaire. Celui-ci prendra la forme d'une réduction d'impôt égale chaque année à 1 % du prix de revient du logement.