



AVANT L'ART. 8

N° 11

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 mars 2009

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 - (n° 1494)

Commission	
Gouvernement	

ADOPTÉ**AMENDEMENT N° 11***présenté par**M. Michel Bouvard*

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 8, insérer l'article suivant :**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « hauteur de », la fin du premier alinéa de l'article 39 G est ainsi rédigée : « ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt ».

2° L'article 199 sexvicies est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, après l'année : « 2009 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2012 » ;

b) Le II est ainsi rédigé :

« II. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 euros. Lorsqu'elle est acquise au titre d'un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux.

« Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et en 2010, et de 20 % pour les logements acquis à compter de l'année 2011.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, majoré le cas échéant des dépenses de travaux de réhabilitation, correspondant à ses droits dans l'indivision.

« La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

« Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis au moins quinze ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

« Pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

« 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 dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. »

II. – Les dispositions du présent article s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009.

III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées 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

Les lois de finances rectificative pour 2008 et initiale pour 2009 ont profondément réformé les mécanismes fiscaux d'incitation à l'investissement immobilier, la première en mettant en place pour les années 2009 et 2010 un crédit d'impôt de 25 % plafonné à 300.000 € pour l'achat d'un logement destiné à la location à titre de résidence principale, la seconde en réformant le régime de la location en meublés non professionnelle et en mettant en place un crédit d'impôt de 5 % pour un achat plafonné à 500.000 € d'un logement situé dans une résidence avec services (EHPAD, résidence de tourisme, etc.)

La première disposition semble avoir atteint son objectif et constitue aujourd'hui un puissant soutien au secteur immobilier, ce que reconnaissent tous ses acteurs. Ce n'est par contre pas le cas de la seconde : la comparaison avec le premier dispositif, qui crée une véritable « distorsion de concurrence » - a entraîné un report complet des investisseurs vers le locatif à usage de résidence principale et l'arrêt quasi-complet des ventes en ce qui concerne les résidences avec services.

Cette situation compromet gravement l'activité des entreprises de ce secteur, et pénalise qui plus est le pays puisque les résidences concernées remplissent un rôle social et économique essentiel.

Il vous est donc proposé, dans le cadre des mesures de relance et de soutien à l'activité économique, d'aligner les deux régimes, tout en limitant la mesure dans le temps, aux deux années 2009 et 2010.