

Mise en place d'un dispositif de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire

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

« *Art. 199 novovicies.* - I. – 1. Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficiant 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, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa ;

« 2. La réduction d'impôt s'applique également dans les mêmes conditions :

« a) Au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016 ;

« b) Au logement que le contribuable acquiert du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2^o du 2 du I de l'article 257 ;

« c) Au logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 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, que le contribuable acquiert du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;

« d) Au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement ;

« 3. L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

« Pour les logements qui font l'objet des travaux mentionnés aux b, c et d du 2 après l'acquisition par le contribuable, l'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

« Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux mentionnés aux b, c et d du 2 avant l'acquisition par le contribuable, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux ;

« 4. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, 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, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

« 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 premier alinéa ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para hôtelière.

« 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, autre qu'une société civile de placement immobilier, dont le droit de propriété des parts est démembré.

« Elle n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques 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, et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 5. Un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois des dispositions du m du 1° du I de l'article 31, de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 *undecies* A, 199 *undecies* C et 199 *tervicies*, et de la réduction d'impôt prévue au présent article ;

« 6. Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

« II. – La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné.

« 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 et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

« Les plafonds de loyer mentionnés au premier alinéa peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la

construction et de l'habitation, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

« IV. – La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

« Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au premier alinéa, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans des communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif qui ont fait l'objet, dans des conditions définies par décret, d'un agrément du représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation .

« V. – 1. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

« Lorsque la réduction d'impôt est acquise au titre d'un local affecté à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logement, d'un logement ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 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 et faisant l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, le prix de revient mentionné au premier alinéa s'entend du prix d'acquisition du local ou du logement augmenté du montant des travaux ;

« 2. 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 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 prix de revient correspondant à ses droits sur le logement concerné ;

« 3. Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement.

« VI. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 %.

« VII. - 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, 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.

« VIII. – 1. 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, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ;

« 2. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux 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. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

« 3. 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 ;

« 4. La réduction d'impôt est calculée sur 95 % du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition ;

« 5. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % ;

« 6. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription 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.

« IX. Au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, un pourcentage des logements doit être acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article. Un décret fixe ce pourcentage, qui ne peut être inférieur à 20 %. Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition du dernier logement acquis.

« Le droit mentionné au premier alinéa du présent IX prend la forme d'une mention figurant dans l'acte authentique d'acquisition.

« Les dispositions du premier alinéa du présent IX ne s'appliquent pas aux immeubles dont l'ensemble des logements est acquis par une société civile de placement immobilier dans les conditions mentionnées au VIII.

« La personne qui commercialise des logements situés dans un immeuble mentionné au premier alinéa du présent IX de telle sorte que la limite mentionnée à ce même alinéa n'est pas respectée est passible d'une amende égale, au plus, à 18 000 € par logement excédentaire. L'administration notifie à la personne qui commercialise un

ou des logements au-delà de la limite mentionnée au premier alinéa du présent IX le montant de l'amende dont elle est passible et sollicite ses observations.

« Le décret mentionné au premier alinéa fixe les conditions et les modalités d'application des dispositions du présent IX et, notamment, les modalités de recouvrement de l'amende mentionnée au précédent alinéa. Les dispositions s'appliquent aux immeubles faisant l'objet d'un permis de construire accordé à compter de la publication de ce décret.

« X. – Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article au titre, d'une part, de l'acquisition ou de la construction 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.

« XI. – 1. La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

« a) La rupture de l'un des engagements mentionnés aux I ou VIII ;

« b) 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 aux I et, le cas échéant, au VIII, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès ;

« 2. Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. »

II. – Le dispositif prévu par l'article 199 *novovicies* du code général des impôts fait l'objet d'une évaluation préalablement au dépôt du projet de loi de finances pour 2015 qui détermine les conditions de son évolution. Cette évaluation rend compte du coût du dispositif, de son impact sur le nombre de logements neufs construits et des caractéristiques des locataires des logements au titre desquels l'avantage fiscal a été obtenu.

Exposé des motifs :

En vue d'atteindre les objectifs fixés par le Président de la République visant à construire 500 000 logements nouveaux par an, dont 150 000 logements sociaux, il est proposé de mettre en place un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, en remplacement du dispositif « Scellier » qui s'éteint le 1^{er} janvier 2013.

En effet, face au risque d'une diminution importante du nombre de constructions de logements neufs, il convient de poursuivre le soutien au secteur immobilier par un

nouveau dispositif d'aide en faveur des ménages combinant respect de contraintes sociales, environnementales, juridiques et budgétaires.

Cela étant, l'expérience du dispositif « Scellier » a montré, qu'outre son coût budgétaire élevé, ce dispositif n'a pas permis d'améliorer spécifiquement l'accès au logement des personnes modestes, du fait de l'absence d'une obligation de location sous conditions de ressources.

Le présent article traduit la volonté de mettre en œuvre un soutien au secteur immobilier en exigeant une véritable contrepartie sociale au bénéfice de l'avantage fiscal.

Ainsi, le nouveau dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif, qui sera inclus dans le plafonnement global des niches, présente les principales caractéristiques suivantes :

- il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) de 18 % applicable aux contribuables qui acquièrent ou font construire du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016 des logements neufs ou assimilés qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de neuf ans ;

- la réduction d'impôt (RI) s'applique également aux souscriptions de parts de société civile de placement immobilier (SCPI) réalisant les mêmes investissements ;

- la RI est calculée, selon le cas, sur le prix de revient des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable, ou sur 95 % du montant de la souscription, dans la limite d'un montant global annuel de 300 000 € ;

- les investissements ouvrant droit au bénéfice de l'avantage doivent être situés dans des zones limitées, qui présentent un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Toutefois, dans les zones où ces besoins sont localisés (zone B2), la réduction ne s'appliquera qu'aux logements situés dans des communes ayant fait l'objet d'un agrément du Préfet de Région ;

- l'avantage fiscal est réservé exclusivement aux logements respectant la réglementation thermique entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2013 (RT 2012), ou bénéficiant du label « BBC 2005 », pour ceux non soumis au respect de cette réglementation, ou, pour les logements rénovés, de ceux justifiant d'un certain niveau de performance énergétique ;

- au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la RI qu'à raison d'un seul logement, sans préjudice de la possibilité de bénéficier au titre de la même année de cet avantage fiscal au titre également de la souscription de parts de SCPI éligibles dans la limite du plafond global de 300 000 € précité ;

- pendant toute la période couverte par l'engagement de location, les loyers ne doivent pas excéder des plafonds réglementaires qui seront fixés à un niveau intermédiaire entre le parc social et le marché libre, afin de concentrer l'effort

de l'Etat sur l'offre de logement en faveur des ménages modestes. Dans cette même logique, les locataires devront satisfaire à certaines conditions de ressources ;

- cette préoccupation sociale s'accompagne de la recherche d'une mixité sociale et de protection de l'investisseur qui passera par la forme d'une limitation du nombre de logements pouvant être éligibles à la RI au sein d'un même immeuble, sanctionnée par une amende à la charge des promoteurs cédant une proportion excessive de logements en vue d'un usage locatif ouvrant droit à l'avantage fiscal ;

- enfin, afin d'adapter au mieux l'offre locative aux caractéristiques locales et de garantir que le bénéfice de l'avantage fiscal s'accompagne du respect de plafonds de loyer véritablement intermédiaires, le Préfet de Région pourra, sur avis du comité régional de l'habitat, minorer les plafonds de loyers.

Le dispositif fera l'objet d'une évaluation préalable au dépôt du projet de loi de finances pour 2015 qui déterminera les conditions de son évolution.