

N° 280

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1992 - 1993

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 avril 1993.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation (1) sur la proposition de loi de MM. Jean ARTHUIS, Henri COLLARD, Alain LAMBERT, Philippe ADNOT, René BALLAYER, Claude BELOT, Maurice BLIN, Camille CABANA, Ernest CARTIGNY, Auguste CAZALET, Jacques CHAUMONT, Jean CLOUET, Jean CLUZEL, Maurice COUVE de MURVILLE, Pierre CROZE, Paul GIROD, Henri GOETSCHY, Emmanuel HAMEL, Jacques MOSSION, Jacques OUDIN, Jacques SOURDILLE, René TREGOUËT, François TRUCY, Jacques VALADE, tendant à améliorer la fiscalité du logement,

Par M. Alain LAMBERT,

Senateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Christian Poncelet, *président* ; Jean Cluzel, Paul Girod, Jean Clouet, Jean-Pierre Masseret, *vice-présidents* ; Jacques Oudin, Louis Perrein, François Trucy, Robert Vizet, *secrétaires* ; Jean Arthuis, *rapporteur général* ; Philippe Adnot, René Bailayer, Bernard Barbier, Claude Belot, Mme Maryse Bergé-Lavigne, MM. Maurice Blin, Camille Cabana, Ernest Cartigny, Auguste Cazalet, Michel Charasse, Jacques Chaumont, Henri Collard, Maurice Couve de Murville, Pierre Croze, Jacques Delong, Mme Paulette Fost, MM. Henri Goetschy, Emmanuel Hamel, Alain Lambert, Tony Larue, Paul Loidant, Roland du Luart, Michel Manet, Michel Moreigne, Jacques Moission, Bernard Pellarin, René Régnauld, Roger Romani, Michel Sergent, Jacques Sourdille, Henri Torre, René Trégouët, Jacques Valade

Voir le numéro :

Sénat : 289 rectifié (1992-1993).

Logement et habitat.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSE GENERAL ET TRAVAUX DE LA COMMISSION ...	3
EXAMEN DES ARTICLES	9
<i>Article premier</i> - Amélioration du régime de la réduction d'impôt au titre des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction ou les grosses réparations et les frais de ravalement de la résidence principale	9
<i>Article 2</i> - Imputation du déficit foncier sur le revenu global	11
<i>Article 3</i> - Relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers	13
<i>Article 4</i> - Amélioration du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers	14
<i>Article 5</i> - Divers	14
CONCLUSIONS DE LA COMMISSION	15
TABLEAU COMPARATIF	19

EXPOSE GENERAL ET TRAVAUX DE LA COMMISSION

Les auteurs de la présente proposition de loi, tous membres de la Commission des finances, ont déjà largement développé les motifs de leur démarche et le contenu des mesures qu'ils préconisent (1). Leur action se situe dans le prolongement du cycle d'auditions relatives à la crise de l'immobilier qui se sont déroulées tout au long du mois d'avril, au sein de la Commission, à l'initiative de son président, M. Christian Poncelet.

Les cosignataires du texte soumis à l'examen de la Commission avaient souligné, à juste titre, les aspects les plus marquants de cette crise : le nombre de mises en chantier de logements est passé d'un peu plus de 300.000 en 1991 à 277.000 en 1992 et ne devrait atteindre que 256.000 en 1993 ; s'agissant de l'immobilier de bureau, le stock disponible à moins d'un an, en Ile-de-France, s'élèvera à 4,5 millions de mètres carrés d'ici à la fin de l'année, ce qui représente l'équivalent de près de cinq années de ventes.

La Commission, suivant les recommandations des auteurs, a toutefois estimé que les difficultés traversées aujourd'hui par l'immobilier d'entreprise étaient la conséquence d'un phénomène classique de surproduction et qu'il convenait que les investisseurs et leurs financiers prennent les mesures d'adaptation nécessaires sans en appeler aux pouvoirs publics.

Elle a considéré, en revanche, que la crise du logement supposait la mise en oeuvre de solutions rapides et d'envergure de la part de l'Etat. Cet interventionnisme est justifié : le marasme tient cette fois non à l'inadéquation des niveaux respectifs de l'offre et de la demande, mais à l'insolvabilité des acquéreurs potentiels et au manque de rentabilité de l'investissement dans la pierre. Le libre jeu des mécanismes du marché ne pourra qu'aggraver les dysfonctionnements en oeuvre depuis déjà de nombreuses années.

1.Cf. : l'exposé des motifs de la proposition de loi n°269 rectifiée (seconde session ordinaire de 1992-1993) tendant à améliorer la fiscalité du logement.

Il convient, en effet, de prendre du recul pour apprécier l'ancienneté de la dépression qui affecte le secteur du logement : d'une part, le marché de la construction neuve a subi une décrue progressive depuis le milieu des années 1970, passant de 556.000 mises en chantier en 1973 à moins de 280.000 en 1992 ; d'autre part, le nombre des immeubles sortant chaque année du parc locatif privé est d'environ 100.000 depuis le début des années 1980.

Les conséquences pour l'économie et la société françaises de la pérennisation de ce mouvement de déclin sont inquiétantes. Selon les indications fournies par les organisations professionnelles, 30.000 emplois ont ainsi été perdus dans le secteur de la construction en 1992 et 50.000 autres devraient l'être en 1993. En outre, l'industrie du bâtiment est un élément déterminant du dynamisme d'ensemble de l'activité marchande : les variations du produit intérieur brut observées depuis 1983 s'expliquent pour près de 80 % par les évolutions de la production dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Toutefois, la Commission a surtout envisagé les risques que font courir à la cohésion sociale de la Nation la réduction du nombre des constructions neuves et l'effondrement du parc locatif privé. L'analyse la plus récente, effectuée par l'Institut national de la statistique et des études économiques, évaluait ainsi à 329.000 logements neufs en moyenne annuelle les besoins de la population française sur la période 1987-1995. Dans ces conditions, le nombre des personnes exclues du logement (1) ou mal logées ne peut que s'accroître. La conjonction de la crise de l'accession à la propriété et de la disparition du secteur locatif privé engendre, en outre, une très forte tension dans le parc locatif social qui se traduit par une diminution des taux de mobilité et de vacance, notamment dans le réseau des habitations à loyer modéré.

*

* * *

Les auteurs de la proposition de loi avaient fort opportunément souhaité rappeler le contexte dans lequel ils ont conçu leur programme fiscal en vue de résoudre la crise du logement. Ils ont à juste titre montré l'implication de plus en plus forte de l'immobilier dans la sphère économique générale ainsi que le rôle central d'une baisse du taux d'intérêt dans le redémarrage de l'activité de construction neuve. L'arme fiscale ne peut être utilisée qu'aux

1. Selon le Bureau d'Informations et de prévisions économiques (BIPE), le nombre des sans domicile fixe est d'environ 200.000, soit 0,4 % de la population.

fins d'accompagnement d'un mouvement déjà amorcé de réduction du loyer de l'argent : or, cette condition est aujourd'hui réunie.

Parallèlement, la fiscalité doit être également modifiée afin de rééquilibrer la rentabilité respective des placements mobiliers et des placements immobiliers. De ce point de vue, on ne peut que rappeler une nouvelle fois, pour la déplorer, l'évolution défavorable de la fiscalité immobilière au cours des dix dernières années, caractérisée en particulier par l'adoption, en 1990, de mesures ouvertement vexatoires à l'encontre des bailleurs du secteur privé : prorogation de 22 ans à 32 ans du délai au-delà duquel le contribuable est exonéré de taxation sur les plus-values sur cession d'immeubles de rapport et abaissement à 8 % du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.

Les quatre mesures fiscales contenues dans la présente proposition de loi visent à créer un choc psychologique propre à une relance du logement. Elles ont pour objet un retour de la confiance des acquéreurs et des investisseurs, compromise ces dernières années par l'instabilité fiscale et par l'alourdissement des impôts fonciers et immobiliers. Elles forment également un dispositif d'urgence qui se caractérise par une grande rapidité de conception et de mise en oeuvre, sans préjuger toutefois des autres mesures qu'il faudra prendre sur le long terme.

De ce point de vue, la Commission approuve sans réserve la démarche des auteurs de la proposition de loi qui concluaient la présentation des mesures qu'ils préconisent en relevant que, parallèlement à la mise en oeuvre d'un volet fiscal, d'autres mesures devront être prises à l'initiative du Gouvernement : d'une part, l'instauration d'une prime de fidélité pour les détenteurs d'un livret A, afin d'enrayer le mouvement de décollecte qui affecte ce produit, d'autre part, la décentralisation des aides à la pierre. On rappellera, en effet, que le principe constitutionnel de l'irrecevabilité des dispositions proposées par des parlementaires et susceptibles de diminuer les ressources publiques ou de créer ou d'aggraver une charge publique (*article 40 de la constitution*) interdit de quitter le cadre fiscal.

*

* *

Des considérations de rapport entre le coût et l'efficacité ont guidé les rédacteurs des mesures fiscales qui suivent. La Commission apprécie le souci exprimé à cette occasion d'un bon usage des deniers publics :

- le dispositif retenu devrait agir de manière efficace sur le phénomène de désolvabilisation des ménages d'une part, et d'autre part sur l'insuffisante rentabilité de l'investissement locatif ;

- il devrait permettre, selon les chiffrages présentés, une relance des mises en chantier et enclencher ainsi un processus d'élargissement de l'assiette imposable qui diminuera le coût réel total d'un plan de soutien du logement pour l'Etat.

En revanche, à l'instar des auteurs de la proposition de loi, votre Commission, si elle reconnaît l'intérêt d'une diminution progressive des droits de mutation à titre onéreux sur les cessions d'immeuble, n'est pas favorable à un écrêtement trop brutal de leurs taux. Le coût pour la collectivité en serait supérieur au coût d'ensemble des quatre mesures figurant dans la présente proposition de loi. Le manque à gagner se situerait, en effet, entre 7,5 milliards et 10 milliards de francs pour les départements, représentant environ 10 % de leurs recettes. L'impact d'une telle décision sur la demande reste, en outre, à déterminer.

*

* * *

Réunie le mercredi 28 avril 1993 sous la présidence de **M. Christian Poncelet**, président, la Commission des finances a entendu le rapport de **M. Alain Lambert** sur la proposition de loi tendant à améliorer la fiscalité du logement.

M. Alain Lambert, rapporteur, a rappelé le contenu des quatre mesures soumises à l'examen de la Commission par les auteurs de la proposition de loi : une amélioration substantielle du régime de la déduction du revenu imposable des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de la résidence principale et les grosses réparations ; l'imputation du déficit foncier sur le revenu global sous certaines conditions tenant notamment à la durée de location, au montant du loyer et au revenu du locataire ; le relèvement de 8 % à 15 % du taux de la déduction forfaitaire sur le revenu foncier ; enfin, l'abaissement à 22 ans du délai au terme duquel les cessions d'immeubles de rapport sont exonérées d'imposition sur les plus-values.

M. Alain Lambert, rapporteur, a également souligné le fait que la proposition de loi avait été cosignée par vingt-quatre des membres de la Commission des finances. Il a conclu son propos en incitant la Commission à reprendre à son compte l'intégralité du texte proposé.

Ce bref exposé a été suivi d'un débat auquel ont participé MM. Henri Collard, François Trucy, Jacques Sourdille et Michel Moreigne. En réponse aux différents intervenants, M. Alain Lambert, rapporteur, a insisté sur la nécessité de mettre en oeuvre un dispositif simple, lisible et surtout pérenne, toutes conditions réunies par la proposition de loi examinée. Il a, enfin, affirmé de nouveau la nécessité d'accorder, à l'avenir, la priorité au développement du logement locatif privé à vocation sociale face à la stagnation inévitable de l'accession à la propriété et du logement de type HLM.

*

* * *

Votre Commission a, en conséquence, adopté le texte proposé sans modification.

EXAMEN DES ARTICLES

ARTICLE PREMIER

Amélioration du régime de la réduction d'impôt au titre des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction ou les grosses réparations et les frais de ravalement de la résidence principale.

Commentaire : Le présent article vise à réduire le coût de l'accession à la propriété par une amélioration du régime de déductibilité des intérêts d'emprunt prévu à l'article 199 sexies du code général des impôts.

Il tend à majorer, à titre temporaire (1er mai 1993-31 décembre 1994), les paramètres de la réduction d'impôt sur le revenu pratiquée au titre des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction ou les grosses réparations du logement principal en portant :

- le plafond des intérêts d'emprunt pris en compte pour la réduction d'impôt de 15.000 à 30.000 francs pour les couples soumis à imposition commune ; en outre, la majoration complémentaire de 500 francs pour le deuxième enfant et de 1.000 francs par enfant à partir du troisième serait généralisée à tous les emprunts ;

- le plafond spécifique "construction neuve" de 40.000 à 50.000 francs pour les couples mariés et de 20.000 à 25.000 francs pour les célibataires, les veufs et les divorcés ;

- le taux de la réduction d'impôt de 25 % à 35 % des intérêts ainsi plafonnés,

- la durée de réduction de 5 à 10 ans.

Enfin, le régime discriminatoire, institué au 1er janvier 1990, tendant à exclure du bénéfice de la réduction d'impôt les contribuables de la douzième tranche de l'impôt sur le revenu serait, lui, définitivement abrogé.

Selon les calculs effectués par la Commission des finances du Sénat, à partir des éléments fournis par le service de législation fiscale et le Crédit foncier de France, cette mesure entraînera :

- la construction de 12.250 logements neufs supplémentaires, toutes choses égales par ailleurs, sur les deux années 1993 et 1994. En effet, l'avantage consenti équivaut à une bonification du taux d'intérêt actuariel de 1,4 point. Or, les spécialistes estiment qu'un point de taux en moins représente 5.000 logements. Il y aura donc 7.000 logements neufs supplémentaires en 1994 et 5.250 pour les huit derniers mois de 1993 ;

- un accroissement des transactions dans l'ancien de 26.250 unités, toutes choses égales par ailleurs, sur les deux années 1993 et 1994. L'avantage consenti équivaut cette fois à une bonification du taux d'intérêt de 1,9 point, un point de taux représentant, en principe, 8.000 transactions dans l'ancien (11.250 en 1993 et 15.000 en 1994).

On notera que, hors secteur social, le nombre des accédants à la propriété a été, en 1992, de 110.000 dans le neuf et de 230.000 dans l'ancien. La mesure proposée engendre, toutes choses égales par ailleurs, un gain en année pleine de :

- 6,4 % pour la construction neuve,
- 6,5 % pour l'achat dans l'ancien.

En face, la collectivité devrait réaliser un gain non négligeable au cours des deux années pendant lesquelles le contribuable pourra bénéficier de l'avantage consenti. Au-delà, le coût brut devrait être amorti par les rentrées liées à la reprise :

- Le dispositif coûtera, en termes de moins-values pour l'Etat, 915 millions de francs la première année, c'est-à-dire à partir de 1994 seulement, et 2,6 milliards de francs en année pleine, soit de 1996 jusqu'en 2003.

- Le gain en termes de taxe à la valeur ajoutée sera immédiat : 630 millions de francs en 1993 et 910 millions de francs en année pleine, soit en 1994 (sur la base de 130.000 francs par logement neuf). Le produit supplémentaire tiré des travaux réalisés pour un achat dans l'ancien n'a pu être évalué : il ne devrait pas être négligeable et viendra s'ajouter à ce qui n'est qu'une base de référence.

Enfin, sur le fondement de l'équation "1 logement neuf égal 1,5 emploi", le gain social pour la collectivité s'établira à 600 millions de francs par an en 1993 et 1994 (sur la base d'un coût UNEDIC de 60.000 francs par an par chômeur).

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

ARTICLE 2

Imputation du déficit foncier sur le revenu global.

Commentaire : Le présent article vise à permettre l'imputation du déficit foncier sur le revenu global sous certaines conditions tenant notamment à l'obligation pour le bénéficiaire de louer l'immeuble pendant neuf ans et de pratiquer des loyers conférant aux locaux offerts à bail le statut de logement intermédiaires.

Le texte qui vous est soumis propose de revenir sur l'interdiction de principe, en vigueur depuis 1977, de pratiquer l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

La déduction du déficit foncier du revenu global serait, en effet, accordée à tout propriétaire respectant les conditions au terme desquelles les bénéficiaires d'opérations "Malraux" sont les seuls aujourd'hui à jouir du droit d'imputer le déficit tiré de la détention d'un immeuble locatif sur l'ensemble de leur revenu :

- engagement de louer nu à usage de résidence principale du locataire les locaux concernés ;

- conclusion d'une convention entre l'Etat et le propriétaire qui fixera les montants maximaux du loyer et des ressources du locataire sous des plafonds permettant de conférer aux locaux loués le caractère de logements intermédiaires.

Dans l'esprit de la Commission, ces plafonds resteront calculés dans les conditions prévues par le décret n° 92-458 du 22 mai 1992 pris pour l'application du I de l'article 22 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville modifiant le 3° du I de l'article 156 du code général des impôts. L'article premier de ce décret dispose :

"Pour l'application du troisième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts, les montants annuels du loyer et des ressources du locataire ne peuvent excéder les limites suivantes :

1. Pour les baux conclus avant le 31 décembre 1992, les plafonds de loyer, charges non comprises, sont fixés à 788 F annuels par mètre carré de surface habitable en région Ile-de-France et 561 F annuels par mètre carré de surface habitable dans les autres régions. Ces plafonds sont relevés chaque année le 1er janvier dans la même proportion que l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. La date de référence de l'indice est celle du deuxième trimestre de l'année précédente ;

2. Les ressources du locataire s'entendent des revenus nets de frais professionnels qui figurent sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l'année antérieure.

Les plafonds annuels de ressources sont fixés, pour une personne seule, à :

135 000 F en région Ile-de-France et à 105 000 F dans les autres régions pour les revenus de 1989 ;

140 000 F en région Ile-de-France et à 109 000 F dans les autres régions pour les revenus de 1990 ;

144 000 F en région Ile-de-France et à 112 000 F dans les autres régions pour les revenus de 1991.

Ces montants sont doublés pour un couple marié. Ils sont relevés chaque année dans la même proportion que la limite supérieure de la septième tranche du barème de l'impôt sur le revenu. Les montants obtenus sont arrondis, s'il y a lieu, à la centaine de francs supérieure."

Le bénéfice du présent dispositif serait toutefois exclusif de celui d'autres avantages fiscaux :

- l'exonération des revenus fonciers provenant de la location de certains logements antérieurement inoccupés (article 91 de la loi de finances pour 1993) ;

- la déduction Quilès-Méhaignerie pour l'investissement locatif neuf

L'objectif de la proposition de loi est d'offrir au contribuable une alternative et de provoquer ainsi la substitution lente d'un mécanisme essentiellement conjoncturel (le "Quilès-Méhaignerie") par un avantage fiscal pérenne et de portée plus générale puisqu'il vaudra tant pour la construction neuve que pour l'ancien.

Le dispositif proposé ne porterait, en outre, que sur les flux futurs et excluerait les stocks de déficits non encore imputés.

Le coût de la mesure évalué par le service de législation fiscale serait de 1,8 milliard de francs en année pleine. Cette évaluation n'inclut pas toutefois l'impact de la contrepartie imposée au bénéficiaire en terme de plafonnement du loyer et des ressources. Au total, le montant de la moins-value pour l'Etat pourrait s'élever à 1,5 milliard de francs.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

ARTICLE 3

Relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.

Commentaire : Le présent article vise à relever de 8 % à 15 % le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.

La réduction de la déduction forfaitaire de droit commun sur les revenus fonciers est constante depuis 25 ans, celle-ci étant passée de 30 % avant 1967 à 25 % en 1967, 20 % en 1978, 15 % en 1981, 10 % en 1989 et enfin 8 % en 1990.

Or, le ministère du budget avait affirmé lui-même qu'avec un taux de 10 % la déduction forfaitaire ne pouvait plus être considérée comme une dépense fiscale. Autrement dit, le taux de 10 % est inférieur aux frais réels d'acquisition et de conservation du bien immobilier que la déduction forfaitaire est réputée couvrir.

Il est ainsi proposé de revenir au taux de 15 % dont les professionnels estiment, en général, qu'il correspond approximativement au montant des dépenses d'assurance, d'amortissement et de frais de gestion mentionnées à l'article 31 du code général des impôts.

Selon les estimations faites par le Crédit foncier de France, le coût d'un accroissement de 7 points du taux de la déduction forfaitaire serait d'un peu plus de 2 milliards de francs. En effet, en retenant une masse de loyers bruts versés aux ménages de 80 milliards de francs et un taux moyen d'imposition marginale de 35 %, chaque point de déduction forfaitaire en plus représente près de 300 millions de francs de moins-values fiscales pour l'Etat.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

ARTICLE 4

Amélioration du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

Commentaire : Cet article vise à rétablir la fluidité du marché immobilier par un retour au régime d'exonération d'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles de rapport au-delà d'un délai de 22 ans de détention.

La mesure, adoptée dans le cadre de la loi de finances pour 1991, portant accroissement de la cotisation d'impôt sur les plus-values immobilières par l'allongement de 22 ans à 32 ans du délai au terme duquel le vendeur est exonéré de tout versement à l'Etat, a eu un impact psychologique grave, même s'il fut sans commune mesure, semble-t-il, avec les conséquences financières réelles pour la majorité des détenteurs de patrimoine immobilier.

Il apparaît également que le gain budgétaire a été dérisoire de même que l'espoir d'inciter par ce biais à la conservation du patrimoine.

Un assouplissement de la législation à l'égard de toutes les plus-values non spéculatives (donc assorti d'un seuil de détention fixé entre deux et cinq ans) aurait un coût très faible, voire symbolique, mais un impact psychologique fort. Les auteurs de la présente proposition de loi préconisent donc, dans un premier temps, un retour immédiat à la situation qui prévalait avant le 1er janvier 1991 (délai d'exonération des plus-values fixé, à nouveau, à 22 ans).

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

ARTICLE 5

Divers

Cet article prévoit la mise en oeuvre de ressources nouvelles afin de combler les moins-values éprouvées par l'Etat au titre des mesures prévues aux articles 1 à 4 ci-dessus.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION

Article premier

I. - Il est inséré dans le code général des impôts un article 199 *sexies* AB ainsi rédigé :

"Art. 199 *sexies* AB.- La réduction d'impôt prévue à l'article 199 *sexies* s'applique, pour les prêts contractés et les dépenses effectuées entre le 1er mai 1993 et le 31 décembre 1994, dans les conditions suivantes :

"1° Le montant global des intérêts et dépenses à retenir pour le calcul de la réduction d'impôt est limité à 15 000 francs pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à 30 000 francs pour un couple marié soumis à une imposition commune, cette somme étant augmentée de 2 000 francs par personne à la charge du contribuable au sens des articles 196 à 196 B. En outre, il est appliqué une majoration complémentaire de 500 francs pour le deuxième enfant et de 1 000 francs par enfant à partir du troisième.

"2° Pour les prêts contractés pour la construction ou l'acquisition de logements neufs, le montant des intérêts à prendre en compte pour le calcul de la réduction est porté à 25 000 francs pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à 50 000 francs pour un couple marié soumis à une imposition commune. Ce montant est majoré dans les conditions prévues au 1°.

"3° Le taux de la réduction d'impôt est porté à 35 %.

"4° La réduction d'impôt s'applique aux intérêts afférents aux dix premières annuités des prêts".

II. - Le d du 1° de l'article 199 *sexies* du code général des impôts est abrogé.

Art. 2

I.- Les deuxième et troisième alinéas du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

"Cette disposition n'est pas non plus applicable aux propriétaires de locaux qui prennent l'engagement de les louer nus à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de neuf ans.

"La location doit prendre effet, le cas échéant, dans les douze mois qui suivent soit l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, soit l'achèvement des travaux d'amélioration ou de restauration.

"Une convention est conclue entre l'Etat et le propriétaire pour une durée minimale de neuf ans. Cette convention fixe notamment les montants maximaux du loyer et des ressources du locataire qui ne peuvent être supérieurs à des plafonds fixés par décret. Le plafond de ressources ainsi fixé n'est pas opposable à l'occupant en vertu d'un bail conclu au moins un an avant le début des travaux d'amélioration ou de restauration ainsi qu'aux personnes évincées d'un logement concerné par une opération groupée de restauration immobilière et bénéficiant d'un droit à relogement dans cette opération."

II.- Dans le b du 1° de l'article 31 du code général des impôts, après les mots : "conditions mentionnées au 3° du I de l'article 156" sont insérés les mots : "ainsi que les frais de relogement, d'adhésion à des associations foncières urbaines libres ou les indemnités d'éviction versées à cette occasion par les propriétaires".

III.- Dans le quatrième alinéa de l'article 15 *quater* du code général des impôts les mots : "relatives aux opérations groupées de restauration immobilière" et les mots : "et au b du 1° du I de l'article 31" sont supprimés.

IV.- Le I de l'article 199 *nonies* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

"Un contribuable ne peut pour un même logement bénéficier de la réduction d'impôt et des dispositions prévues au 3° du I de l'article 156."

V. - Les dispositions du paragraphe I ne s'appliquent pas aux déficits fonciers réalisés antérieurement à la date de conclusion du bail ou de la convention lorsqu'elle lui est postérieure et reportés.

Art. 3

Au premier alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, le taux de 8 % est remplacé par le taux de 15 %.

Art. 4

A l'article 150 M du code général des impôts, le taux de 3,33 % est remplacé par le taux de 5 %.

Art. 5

Les pertes de recettes résultant de l'application des dispositions des articles premier à 4 ci-dessus sont compensées, à due concurrence, par le relèvement des droits prévus aux articles 235 *ter* L, 235 *ter* M, 403, 406 A, 575 et 575 A du code général des impôts.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la commission

PROPOSITION DE LOI
tendant à améliorer la fiscalité
du logement

(Sans modification)

Article premier

Article premier

I. - Il est inséré dans le code
général des impôts un article 199
sexies AB ainsi rédigé :

(Sans modification)

"Art. 199 sexies AB. - La
réduction d'impôt prévue à l'article
199 sexies s'applique, pour les prêts
contractés et les dépenses
effectuées entre le 1er mai 1993 et
le 31 décembre 1994, dans les
conditions suivantes :

"1° Le montant global des
intérêts et dépenses à retenir pour
le calcul de la réduction d'impôt est
limité à 15 000 francs pour une
personne célibataire, veuve ou
divorcée et à 30 000 francs pour un
couple marié soumis à une
imposition commune, cette somme
étant augmentée de 2 000 francs
par personne à la charge du
contribuable au sens des articles
196 à 196 B. En outre, il est
appliquée une majoration
complémentaire de 500 francs pour
le deuxième enfant et de
1 000 francs par enfant à partir du
troisième.

"2° Pour les prêts contractés
pour la construction ou
l'acquisition de logements neufs, le
montant des intérêts à prendre en
compte pour le calcul de la
réduction est porté à 25 000 francs
pour une personne célibataire,
veuve ou divorcée et à
50 000 francs pour un couple marié
soumis à une imposition commune.
Ce montant est majoré dans les
conditions prévues au 1°.

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la commission

Art.199 *sexies* (code général des impôts)

Lorsqu'elles n'entrent pas en compte pour l'évaluation des revenus des différentes catégories, les dépenses suivantes effectuées par un contribuable ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu :

1° a

d. Pour les prêts contractés et les dépenses payées à compter du 1er janvier 1990, les réductions d'impôt prévues aux a, b et c s'appliquent aux contribuables dont le revenu net imposable par part n'excède pas la limite inférieure de la douzième tranche du barème de l'impôt sur le revenu ;

.....

Art. 156 (code général des impôts)

L'impôt sur le revenu est établi d'après le montant total du revenu net annuel dont dispose chaque foyer fiscal. Ce revenu net est déterminé eu égard aux propriétés et aux capitaux que possèdent les membres du foyer fiscal désignés aux 1 et 3 de l'article 6, aux professions qu'ils exercent, aux traitements, salaires, pensions et rentes viagères dont ils jouissent ainsi qu'aux bénéfices de toutes opérations lucratives auxquelles ils se livrent, sous déduction :

"3° Le taux de la réduction d'impôt est porté à 35 %.

"4° La réduction d'impôt s'applique aux intérêts afférents aux dix premières annuités des prêts".

II. - Le d du 1° de l'article 199 *sexies* du code général des impôts est abrogé.

Art. 2

I. - Les deuxième et troisième alinéas du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

Art. 2

(Sans modification)

Texte en vigueur

I. Du déficit constaté pour une année dans une catégorie de revenus; si le revenu global n'est pas suffisant pour que l'imputation puisse être intégralement opérée, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement.

Toutefois, n'est pas autorisée l'imputation :

1°.....

3° Des déficits fonciers, lesquels s'imputent exclusivement sur les revenus fonciers des cinq années suivantes ou, s'il s'agit d'immeubles donnés à bail conformément au statut du fermage, sur ceux des neuf années suivantes ; cette disposition n'est pas applicable aux nus-proprétaires effectuant des travaux en application de l'article 605 du code civil, et aux propriétaires de monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel.

Cette disposition n'est pas non plus applicable aux déficits fonciers provenant des travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme ainsi que des frais de relogement, d'adhésion à des associations foncières urbaines libres ou des indemnités d'éviction versées à cette occasion, par des propriétaires de locaux que ces propriétaires prennent l'engagement de louer nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de neuf ans.

Texte de la proposition de loi

Propositions de la commission

"Cette disposition n'est pas non plus applicable aux propriétaires de locaux qui prennent l'engagement de les louer nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de neuf ans.

Texte en vigueur

La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration et respecter les conditions prévues par une convention entre l'Etat et le propriétaire pour une durée minimale de neuf ans. Cette convention fixe notamment les montants maximaux du loyer et des ressources du locataire qui ne peuvent être supérieurs à des plafonds fixés par décret. Le plafond de ressources ainsi fixé n'est pas opposable à l'occupant en vertu d'un bail conclu au moins un an avant le début des travaux ainsi qu'aux personnes évincées d'un logement concerné par l'opération groupée de restauration immobilière et bénéficiant d'un droit à relogement dans cette opération. Les propriétaires d'immeubles pour lesquels la demande d'autorisation de travaux a été déposée antérieurement au 1er juillet 1991 ne sont pas tenus de conclure une convention avec l'Etat.

Le revenu global de l'année au cours de laquelle l'engagement ou les conditions de la location ne sont pas respectés est majoré du montant des déficits indûment imputés. Ces déficits constituent une insuffisance de déclaration pour l'application de l'article 1733 ;

Texte de la proposition de loi

"La location doit prendre effet, le cas échéant, dans les douze mois qui suivent soit l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, soit l'achèvement des travaux d'amélioration ou de restauration.

"Une convention est conclue entre l'Etat et le propriétaire pour une durée minimale de neuf ans. Cette convention fixe notamment les montants maximaux du loyer et des ressources du locataire qui ne peuvent être supérieurs à des plafonds fixés par décret. Le plafond de ressources ainsi fixé n'est pas opposable à l'occupant en vertu d'un bail conclu au moins un an avant le début des travaux d'amélioration ou de restauration ainsi qu'aux personnes évincées d'un logement concerné par une opération groupée de restauration immobilière et bénéficiant d'un droit à relogement dans cette opération."

Propositions de la commission

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la commission

Art. 31 (code général des impôts)

I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :

1° Pour les propriétés urbaines :

a.

b. Les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, les travaux de démolition prévus par les plans de sauvegarde et de mise en valeur, imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et réalisés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière lorsque la location remplit les conditions mentionnées au 3° du I de l'article 156, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;

II.- Dans le b du 1° de l'article 31 du code général des impôts, après les mots : "conditions mentionnées au 3° du I de l'article 156" sont insérés les mots : "ainsi que les frais de relogement, d'adhésion à des associations foncières urbaines libres ou les indemnités d'éviction versées à cette occasion par les propriétaires".

Art. 15 *quater* (code général des impôts)

A compter du 1er janvier 1993, les propriétaires d'un logement conforme aux normes minimales définies pour l'application de l'article 15 *bis*, vacant depuis plus d'un an au 31 décembre 1992, sont exonérés de l'impôt sur le revenu pour les produits des deux premières années de cette location s'ils s'engagent à le louer nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de six ans.

•Un même contribuable ne peut pour un même logement bénéficier de cette disposition et des dispositions relatives aux opérations groupées de restauration immobilière mentionnées au 3° du I de l'article 156 et au b du 1° du I de l'article 31.

III.- Dans le quatrième alinéa de l'article 15 *quater* du code général des impôts les mots : "relatives aux opérations groupées de restauration immobilière" et les mots : "et au b du 1° du I de l'article 31" sont supprimés.

Texte en vigueur

Art. 199 *nonies* (code général des impôts)

I. Du 12 septembre 1984 au 31 décembre 1989, tout contribuable qui fait construire ou acquiert un logement neuf situé en France et qui le destine à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette réduction est calculée sur le prix de revient de ces logements dans la limite de 200.000 F pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 400 000 F pour un couple marié. Son taux est de 5 %.

Elle ne peut être pratiquée qu'une fois et s'applique sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Toutefois, pour les logements achevés ou acquis avant le 1er janvier 1985, la réduction s'applique sur l'impôt dû au titre des revenus de 1985.

La réduction s'applique aux logements qui, quelle que soit la date de leur achèvement, remplissent les deux conditions suivantes :

1° La construction doit avoir fait l'objet, avant le 1er octobre 1989, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Ce document, accompagné d'une pièce attestant de sa réception par la mairie, doit être joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction est demandé.

2° Les fondations doivent être achevées avant le 31 décembre 1989.

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu à l'usage de résidence principale pendant les neuf années qui suivent celle au titre de laquelle la réduction est effectuée.

Texte de la proposition de loi

IV.- Le I de l'article 199 *nonies* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

Propositions de la commission

Texte en vigueur

En cas de non-respect de l'engagement ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession. Il en est de même en cas de violation des conditions de la location.

Les dispositions du 7 de l'article 199 *undecies* s'appliquent à cette réduction d'impôt.

Les locations conclues à compter du 1er janvier 1993 avec des membres du foyer fiscal du contribuable, ses ascendants ou descendants n'ouvrent pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

Art. 31 (code général des impôts)

I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :

1° Pour les propriétés urbaines :

a.

e. Une déduction forfaitaire fixée à 8 % des revenus bruts et représentant les frais de gestion, l'assurance et l'amortissement.

Texte de la proposition de loi

"Un contribuable ne peut pour un même logement bénéficier de la réduction d'impôt et des dispositions prévues au 3° du I de l'article 156."

V. - Les dispositions du paragraphe I ne s'appliquent pas aux déficits fonciers réalisés antérieurement à la date de conclusion du bail ou de la convention lorsqu'elle lui est postérieure et reportés.

Art. 3

Au premier alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, le taux de 8 % est remplacé par le taux de 15 %.

Propositions de la commission

Art. 3

(Sans modification)

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la commission
<p>Art. 150 M (code général des impôts)</p> <p>Les plus-values immobilières réalisées plus de deux ans après l'acquisition du bien sont réduites de 3,33 % pour chaque année de détention au-delà de la deuxième.</p>	<p>Art. 4</p> <p>A l'article 150 M du code général des impôts, le taux de 3,33 % est remplacé par le taux de 5 %.</p> <p>Art. 5</p> <p>Les pertes de recettes résultant de l'application des dispositions des articles premier à 4 ci-dessus sont compensées, à due concurrence, par le relèvement des droits prévus aux articles 235 <i>ter</i> L, 235 <i>ter</i> M, 403, 406 A, 575 et 575 A du code général des impôts.</p>	<p>Art. 4</p> <p>(Sans modification)</p> <p>Art. 5</p> <p>(Sans modification)</p>