



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique du logement

Question écrite n° 11593

Texte de la question

M. Henri Cuq appelle l'attention de M. le ministre du logement sur les graves difficultés auxquelles doivent aujourd'hui faire face les professionnels de l'immobilier. En effet, si les mesures importantes prises par le Gouvernement commencent à apporter de nettes améliorations au niveau des ventes de logements neufs, le parc de logements anciens connaît toujours une recession sans précédent. La loi Quillot, dans sa rédaction de 1989, constitue un véritable frein à la reprise du marché locatif, notamment dans le secteur de l'immobilier ancien. Il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre afin de relancer le marché sur le parc immobilier ancien et afin de modifier la législation actuellement appliquée en ce domaine.

Texte de la réponse

Des mesures ont été adoptées en 1993 par le Parlement pour faire revenir les investisseurs vers l'immobilier ancien. Ainsi, pour inciter les investisseurs à acquérir des logements locatifs, il est apparu essentiel d'améliorer la rentabilité de l'investissement en allégeant la fiscalité applicable aux bailleurs. Les mesures suivantes ont donc été adoptées : d'une part, l'augmentation du taux de la déduction forfaitaire pour frais portés, des 1993, de 8 p. 100 à 10 p. 100 ; d'autre part, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global désormais possible dans la limite de 50 000 francs par an, pour la partie résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunts. En outre, afin d'améliorer la fluidité du marché de l'immobilier, le calcul des plus-values immobilières des particuliers a été amené favorablement. Ainsi, le taux de l'abattement pour durée de détention au-delà de la deuxième année a été porté de 3,33 p. 100 à 5 p. 100. Cette mesure a pour conséquence, d'une part de diminuer le montant des plus-values taxables, d'autre part d'exonérer celles-ci au terme de vingt-deux ans de détention au lieu de trente-deux ans précédemment. Enfin, la loi de finances pour 1994 a instauré une mesure visant à exonérer les plus-values de cession de parts ou actions des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) de capitalisation sous condition du reinvestissement de ces fonds dans le logement. Cette mesure, de portée générale, est de nature à favoriser l'acquisition d'un logement neuf ou ancien en locatif ou en accession. Ces mesures qui constituent une première étape vers une plus grande neutralité entre les investissements immobiliers et les placements financiers sont autant d'éléments positifs en faveur du secteur immobilier. Les statistiques les plus récentes permettent d'espérer une évolution plus favorable de ce secteur. La Commission nationale de concertation, qui regroupe les représentants des propriétaires, des locataires et des gestionnaires, a donné le 7 février 1994 un avis favorable à une adaptation technique de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports entre propriétaires privés et locataires. C'est le premier accord de cette nature qui intervient depuis 1980. Soucieux d'encourager la poursuite de cette démarche contractuelle, le Gouvernement respecte les termes de l'accord intervenu en Commission nationale de concertation, qui est entérinée par le projet de loi relative à l'habitat adopté le 11 mai 1994 par le Conseil des ministres.

Données clés

Auteur : [M. Cuq Henri](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11593

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 février 1994, page 990

Réponse publiée le : 23 mai 1994, page 2642