



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Reductions d'impôt

Question écrite n° 17910

### Texte de la question

M. Michel Voisin appelle l'attention de M. le ministre du logement sur les dispositifs existant en matière d'aides fiscales à l'investissement en biens immobiliers destinés à la location dans une perspective de relance du marché locatif. L'article 5 de la loi de finances pour 1993 a ainsi apporté des modifications au système en vigueur afin d'améliorer l'offre de logements locatifs en faveur des personnes dont les revenus, supérieurs à ceux permettant de bénéficier des aides publiques, n'en demeurent pas moins modestes. Ainsi est-il prévu, pour les logements dont la construction a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier après le 15 mars 1992, de porter le plafond ouvrant droit à réduction d'impôt de 300 000 à 400 000 francs pour les personnes célibataires, veuves ou divorcées, et de 600 000 à 800 000 francs pour les personnes mariées soumises à une imposition commune, et le taux de la réduction d'impôt de 10 à 15 p. 100 lorsque le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas un plafond fixe par décret, à la condition que le propriétaire s'engage à louer ce logement neuf à usage de résidence principale pendant six ans. Le fait qu'il ne soit pas tenu compte dans le plafond de ressources des locataires, tel qu'il est prévu par la loi, du type de logement, du montant du loyer ou du nombre d'enfants de la famille constitue un frein pour les investisseurs, qui sont dès lors portés à acquiescer des petits logements au détriment de plus grands dont l'offre sur le marché locatif mériterait pourtant d'être soutenue. En conséquence, il lui demande s'il envisage d'appliquer aux plafonds de ressources du locataire une grille similaire à celle prévue pour les locations financées avec les prêts locatifs aidés du Crédit Foncier qui tiennent compte de la composition de la famille.

### Texte de la réponse

Les dispositions fiscales en faveur de l'investissement locatif instituées en 1984 ont fait l'objet de divers aménagements depuis cette date. L'objectif du Gouvernement consiste toujours à inciter les particuliers à investir dans l'immobilier locatif neuf. Ce dispositif fiscal a incontestablement permis de maintenir le parc de logements locatifs à un niveau acceptable. Il offre un avantage fiscal qui a prouvé son efficacité en faveur de la création d'une offre locative. Certes, quelques critiques parfois justifiées, parmi lesquelles celles de favoriser l'acquisition de logements de petite taille ont été émises à l'encontre de cette mesure. En effet, et de manière générale, l'existence d'un plafond de coût d'acquisition est susceptible de favoriser l'acquisition de petits logements, même si la taille de ces logements dépend aussi très largement de la localisation et du coût du foncier. Il en est de même pour les contraintes de ressources des locataires dans le cadre de la mesure en faveur de l'investissement locatif intermédiaire. Comme le remarque, à juste titre, l'honorable parlementaire, les très grands logements dont le loyer est élevé sont difficilement accessibles aux ménages dont les ressources restent inférieures aux plafonds retenus. Toutefois, le bénéfice de la réduction d'impôt aux taux de 15 p. 100 du prix plafonné à 800 000 F permet déjà une amélioration significative en faveur de logements plus grands. Il est exact que le bénéfice de la réduction d'impôt majorée est subordonné aux respects de conditions différentes de celles qui sont requises pour obtenir le financement de l'investissement par un prêt locatif aidé du Crédit foncier (PLA-CFF) ou un prêt locatif intermédiaire (PLI). L'utilisation d'une grille de ressources détaillée selon le nombre de personnes à charge, recommandée par l'honorable parlementaire, rencontre des difficultés auprès de l'administration fiscale. Il en est de même de la définition de la surface des logements. Il y a effectivement lieu d'étudier le moyen de réduire les divergences entre les deux législations.

## Données clés

**Auteur** : [M. Voisin Michel](#)

**Circonscription** : - UDF

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 17910

**Rubrique** : Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 5 septembre 1994, page 4432

**Réponse publiée le** : 7 novembre 1994, page 5561