



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## politique fiscale

Question écrite n° 18635

### Texte de la question

M. Denis Merville attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'accès au logement. L'accès au logement reste un défi pour nombre de nos concitoyens. Aux côtés des logements HLM locatifs, se développent des logements privés locatifs. La concrétisation de cette nouvelle offre implique à la fois d'encourager les propriétaires-bailleurs actuels à le rester et encourager de nouveaux investisseurs dans le locatif. Ce projet nécessite le bénéfice d'un véritable statut fiscal pour le propriétaire privé. Ainsi, le propriétaire d'un bien immobilier destiné à la location d'habitation qui acceptera de s'engager à affecter ledit bien à la location pendant trente ans, serait, lui-même et ses ayants droits, exonéré pendant trente ans de tout impôt sur le capital correspondant audit bien immobilier. Aussi, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement quant à cette proposition.

### Texte de la réponse

L'exclusion des immeubles locatifs de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ne peut être envisagée car cette mesure affecterait l'équilibre et le rendement de cet impôt. Il convient toutefois de rappeler que la prise en compte pour la détermination de la base imposable à l'ISF des dettes à la charge du redevable au 1er janvier de l'année d'imposition et, notamment, du capital restant dû sur les emprunts qu'il a contractés pour l'acquisition de logements, permet d'alléger sensiblement l'imposition de tels biens. En outre, le Gouvernement a présenté, dans le cadre du projet de loi Urbanisme et Habitat, un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif visant à répondre aux tensions du marché locatif dans certaines zones où la situation devient préoccupante, à encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif et à relancer la construction. Ce dispositif supprime les contraintes et imperfections du « dispositif Besson » souvent soulignées par les professionnels. Les innovations majeures portent sur l'augmentation des plafonds de loyers et la suppression des plafonds de ressources des locataires pour les investissements réalisés à compter du 3 avril 2003, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'acquisitions de logements anciens ne répondant pas aux critères de décence et remis aux normes de confort actuel par leur nouveau propriétaire pour pouvoir être loués. Par ailleurs, le Gouvernement a adopté en conseil des ministres, le 21 mai dernier, une communication. Celle-ci constate que « les bailleurs privés rendent un service essentiel à près de 5 millions de ménages mais se sentent souvent découragés de conserver leur bien, à fortiori d'investir, en raison d'une fiscalité qu'ils jugent trop pénalisante et des risques qu'ils encourent dans leurs rapports avec les locataires. » Aussi, cette communication prévoit que « la fiscalité que le parc locatif supporte doit obéir au principe de neutralité entre investissement immobilier et placement mobilier. En particulier, les impôts qui s'appliquent spécifiquement au bien locatif, et notamment la contribution sur les revenus locatifs, seront supprimés dès que les finances publiques le permettront ». Ainsi, le rôle du bailleur privé est reconnu et le Gouvernement ne manquera de mettre en oeuvre les décisions de principe qu'il a arrêtées dès que la situation économique et budgétaire le lui permettra.

### Données clés

Auteur : [M. Denis Merville](#)

**Circonscription** : Seine-Maritime (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 18635

**Rubrique** : Impôt de solidarité sur la fortune

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 19 mai 2003, page 3777

**Réponse publiée le** : 14 juillet 2003, page 5637