# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## politique fiscale

Question écrite n° 36507

### Texte de la question

M. Yves Nicolin appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le caractère discriminatoire de la fiscalité des revenus immobiliers. Les différents prélèvements fiscaux et sociaux s'appliquant sur l'investissement immobilier sont supérieurs à ceux concernant les placements financiers. Cette situation est préjudiciable aux candidats locataires, notamment aux jeunes actifs qui, ne possédant pas les moyens nécessaires à l'acquisition de leur logement, rencontrent de très grandes difficultés, face à la pénurie de biens immobiliers d'habitation mis sur le marché locatif. Cela est vrai sur l'ensemble du territoire français et en particulier dans les communes où le prix du foncier est élevé. La contribution sur les revenus locatifs qui, de fait, prolonge la taxe additionnelle au droit au bail suscite chez les bailleurs, propriétaires ou copropriétaires d'immeubles de plus de quinze ans un sentiment d'injustice fiscale et un effet contre-productif tant en matière économique que sociale puisque la crise du logement en France reste patente. En outre, de nombreux bailleurs privés, faute de pouvoir accéder aux aides de l'ANAH, en raison d'une diminution de 30 % du budget actuel, renoncent à entreprendre les travaux pourtant indispensables qui permettraient d'améliorer l'offre de logements tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Il est donc absolument nécessaire et conforme au principe d'équité d'aligner les pesanteurs fiscales et sociales s'appliquant sur l'immobilier destiné au locatif sur celles concernant les placements financiers. Il lui demande où en est la réflexion du ministère sur la mise en place d'un statut fiscal plus équitable pour les bailleurs, allant dans le sens d'une plus grande équité fiscale entre investissements immobiliers et placements mobiliers. Ainsi, le rôle social du bailleur privé sera reconnu et une rentabilité correcte sera assurée à son investissement. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif à la situation des bailleurs privés, qui jouent un rôle essentiel dans le logement des Français. La fiscalité que le parc locatif supporte doit obéir au principe de neutralité entre investissement immobilier et placement mobilier. 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. Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le Gouvernement a décidé de résoudre la crise du logement, que traverse actuellement notre pays, en accroissant l'offre locative. Pour cela, le parc privé sera fortement mobilisé aux côtés du parc locatif social. Le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, adopté par le Parlement, prévoit ainsi d'exonérer, pendant trois ans, de contribution sur les revenus locatifs les logements vacants remis sur le marché dans le cadre d'une convention avec l'ANAH. Cette exonération pourra se cumuler avec le bénéfice du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif. En outre, le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit d'augmenter les dotations de l'ANAH de 70 MEUR en 2005 et de 140 MEUR au cours des quatre années suivantes. Ces moyens supplémentaires permettront à l'ANAH de porter la prime à la remise sur le marché d'un logement vacant de 3 000 euros à 5 000 euros dans les zones A et B et de 1 500 euros à 2 000 euros en zone C. 100 000 logements vacants seront ainsi remis sur le marché au cours des cinq prochaines années, et 200 000 logements à loyers maîtrisés seront produits sur la même

période. En outre, le projet de loi relatif au développement des territoires ruraux prévoit que les personnes qui réalisent, dans une zone de revitalisation rurale, un investissement locatif dans le cadre du dispositif « Robien » bénéficient d'une majoration de 6 % à 40 % de la déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus.

## Données clés

**Auteur :** M. Yves Nicolin
**Circonscription :** Loire (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 36507
**Rubrique :** Impôt sur le revenu
**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement
**Ministère attributaire :** logement et ville

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 30 mars 2004, page 2416
**Réponse publiée le :** 1er février 2005, page 1142