



TEXTE ADOPTÉ n° 360

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2009-2010

17 novembre 2009

PROJET DE LOI

de finances pour 2010,

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN PREMIÈRE LECTURE.

Commentaires Actifs et Associés

L'article 44 du projet de loi de finances pour 2010 propose de réformer le dispositif d'aide fiscale en faveur des investissements locatifs dit « loi Scellier » en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009 afin d'encourager la création d'un parc immobilier moins énergivore.

Ainsi, le « verdissement » du dispositif devait entraîner deux aménagements :

– réserver le bénéfice des taux appliqués dans le calcul de la réduction d'impôt en vigueur uniquement aux logements dont le niveau de performance énergétique global est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, soit à des logements répondant actuellement aux critères des bâtiments basse consommation ;

– dégrader les taux applicables aux logements ne respectant que la réglementation en vigueur et limiter les effets rétroactifs d'une telle mesure par l'application des taux de 2009 aux logements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique aurait été souscrite par l'acquéreur en 2009.

Par conséquent, les taux se répartissaient comme suit :

	DATE DÉTERMINANT LE TAUX APPLIQUÉ	RÉGLEMENTATION THERMIQUE	2009	2010	2011	2012
LFR 2008	- ACTE AUTHENTIQUE - PERMIS DE CONSTRUIRE (UNIQUEMENT CONTRIBUABLE QUI FAIT CONSTRUIRE)	RÉGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR (RT 2005)	25%	25%	20%	20%
PLF 2010	- ACTE AUTHENTIQUE - PERMIS DE CONSTRUIRE (UNIQUEMENT CONTRIBUABLE QUI FAIT CONSTRUIRE) - PROMESSE D'ACHAT OU PROMESSE SYNALLAGMATIQUE	BBC	25%	25%	20%	20%
		RÉGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR (RT 2005)	25%	20%	15%	15%

A la suite de la proposition gouvernementale, la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire sur le projet de loi de finances pour 2010 a été saisie de plusieurs amendements visant à adapter le dispositif Scellier afin de répondre aux préoccupations environnementales, tout en garantissant sa pérennité et son efficacité. En effet, si l'objectif est louable et répond à des engagements fermes de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du logement, « ces aménagements ne doivent pas remettre en cause l'équilibre des opérations planifiées au regard du droit en vigueur » souligne le rapporteur général Gilles Carrez.

Aussi, par la mise aux voix en séance publique et l'adoption de l'amendement n°II-170 rectifié sous amendé par le gouvernement, en conséquence, l'article 44 est rédigé de manière à **maintenir le taux de 25% pour les logements acquis ou construit en 2010 qui ne rempliront pas les conditions d'attribution du label BBC 2005** et à le réduire à 15 % dès 2011, puis à 10% pour les acquisitions ou les constructions 2012.

Toutefois, l'encouragement pour la production de logements d'un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la réglementation thermique en vigueur est soutenu par le **maintien du taux à 25% jusqu'en 2011 pour les acquisitions de logements portant sur des bâtiments répondant aux critères d'attribution du label BBC**, puis 20% sur 2012 et enfin le maintien dès 2013 d'une réduction d'impôt de 15% pour ces mêmes bâtiments.

Scenario retenu par l'assemblée nationale à l'issue du scrutin en séance public :

	DATE DÉTERMINANT LE TAUX APPLIQUÉ	RÉGLEMENTATION THERMIQUE	2009	2010	2011	2012	2013 et suivantes
LFR 2008	- ACTE AUTHENTIQUE - PERMIS DE CONSTRUIRE (UNIQUEMENT CONTRIBUABLE QUI FAIT CONSTRUIRE)	RÉGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR (RT 2005)	25%	25%	20%	20%	0%
PLF 2010	- ACTE AUTHENTIQUE	BBC	25%	25%	25%	20%	15%
Assemblée Nationale	- PERMIS DE CONSTRUIRE (UNIQUEMENT CONTRIBUABLE QUI FAIT CONSTRUIRE) - PROMESSE D'ACHAT OU PROMESSE SYNALLAGMATIQUE	RÉGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR (RT 2005)	25%	25%	15%	10%	0%

Après l'article 44 a été rajouté un article additionnel instituant un assouplissement dans l'application du zonage de la réduction d'impôt Scellier. L'adoption de l'amendement n° II-171 sous-amendé par le gouvernement entérine la procédure locale de dérogation ouvrant droit à l'avantage fiscal aux acquisitions de logements dans des communes contenus en zone C (précédemment exclus du bénéfice Scellier par arrêté du 29 avril 2009) qui font l'objet d'un agrément ad hoc par le Ministre en charge du logement, après avis consultatif du préfet et du maire ou du président de l'EPCI compétent (établissements publics de coopération intercommunale).

Cet agrément a pour objectif la prise en compte de facteurs locaux dont le zonage national ne peut se prémunir.

En revanche, l'amendement II-CF 78 de M François Scellier aspirant à la création d'une réduction d'impôt nouvelle au titre de l'acquisition de la nue propriété d'un logement dont l'usufruit temporaire de 15 ans minimum est confié à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte ou encore à un organisme disposant de l'agrément prévu au code de la construction et de l'habitation a été retiré au motif « qu'il s'agirait d'une niche fiscale supplémentaire » ajoute le rapporteur général en séance.

L'Assemblée nationale a adopté le texte en première lecture en date du 17 novembre 2009. Ces indications sont donc établies à titre provisoire dans l'attente de l'examen au Sénat.

*

**