



N° 1225

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 1^{er} avril 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à créer le statut de propriétaire bailleur,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par
M. Charles DE COURSON,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cette proposition de loi vise à créer un statut du propriétaire bailleur.

Face à une crise du logement qui perdure, il est impératif d'agir pour offrir de nouvelles opportunités à nos concitoyens. La tension sur le marché immobilier ne peut rester sans réponse, et des mesures fortes doivent être prises pour favoriser l'investissement et accroître l'offre de logements.

Le projet de loi de finances 2025 (PLF 25) a déjà apporté des avancées significatives, notamment avec l'extension du prêt à taux zéro (PTZ), permettant à davantage de ménages d'accéder à la propriété. Toutefois, ces efforts doivent être complétés pour répondre pleinement aux enjeux actuels.

C'est dans cette logique que s'inscrit cette proposition de loi, qui vise à fiscalement inciter l'investissement immobilier. En mettant en place des mesures rétroactives à partir de 2025, elle encourage un cadre plus attractif pour les investisseurs, tout en garantissant une offre locative élargie.

En mobilisant ces outils fiscaux, cette initiative entend accélérer la construction et l'investissement, contribuant ainsi à résorber la crise du logement de manière efficace et pérenne.

L'article 1^{er} permet, sur option et lorsque les conditions sont respectées, l'application d'un taux forfaitaire de 12,8 % d'impôt sur le revenu pour les revenus et bénéfices nets perçus grâce à la location d'un logement. Les biens ainsi mis en location sont **exonérés de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)**. La proposition de loi prévoit donc **l'application du prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus** et bénéfices nets, après imputation des charges déductibles. Les prélèvements sociaux demeurent inchangés, au taux de 17,2 %.

Pour pouvoir accéder au statut de propriétaire bailleur le logement doit être **neufs à usage d'habitation principale**, en contrepartie d'un engagement de location du bien immobilier d'au moins **neuf mois**, avec un **encadrement des loyers** et l'exigence d'un diagnostic de performance énergétique de **catégorie D** minimum.

Le dispositif pourra s'appliquer **pendant cinq ans à compter de l'acquisition** ou de la livraison du logement neuf, afin d'intégrer dans son champ d'application les logements neufs déjà construits mais n'ayant pas encore été acquis et les logements acquis neufs mais ayant déjà été occupés.

L'article 2 constitue le gage de cette proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article 14, il est inséré un article 14-0 A ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 14-0 A.* – Sur option expresse du contribuable exprimée lors de sa déclaration annuelle de revenus, les revenus ou bénéfices nets imposables des personnes physiques soumises à un régime réel d'imposition tirés de la location d'un logement donné à bail pour un usage d'habitation principale à des personnes avec qui elles n'entretiennent pas de lien de parenté ou d'alliance sont imposés au taux visé au B du 1 de l'article 200 A du présent code si les conditions suivantes sont réunies :
- ④ « 1° Le logement mis en location est neuf ou a été acquis neuf depuis moins de cinq ans, ou livré depuis moins de cinq ans dans le cas des logements acquis en l'état futur d'achèvement ;
- ⑤ « 2° Le loyer est fixé en application du o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts et selon les plafonds fixés pour le loyer social à l'article 2 *terdecies G* de l'annexe 3 du même code ;
- ⑥ « 3° La catégorie énergétique du bien mis en location est référencée de A à D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑦ « 4° Le bail est consenti pour une durée supérieure ou égale à neuf mois ;
- ⑧ « Pour le calcul de l'impôt dû, les revenus mentionnés au premier alinéa sont retenus pour leur montant net calculé dans les conditions du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. » ;
- ⑨ 2° Le 1 de l'article 200 A est ainsi modifié :
- ⑩ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑪ – après les deux occurrences des mots : « revenus, » est inséré le mot : « bénéfices, » ;
- ⑫ – après la référence : « 2° », sont insérés les mots : « et 3° » ;

- ⑬ b) Le A est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ⑭ « 3° Les revenus ou bénéfices nets imposables des personnes physiques soumises à un régime réel d'imposition tirés de la location d'un logement donné à bail pour un usage d'habitation à des personnes avec qui elles n'entretiennent pas de lien de parenté ou d'alliance et si les conditions suivantes sont réunies :
- ⑮ « a) Le logement mis en location est neuf ou a été acquis neuf depuis moins de cinq ans, ou livré depuis moins de cinq ans dans le cas des logements acquis en l'état futur d'achèvement ;
- ⑯ « b) Le loyer est fixé en application du o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts et selon les plafonds fixés à l'article 2 *terdecies* G de l'annexe 3 du même code ;
- ⑰ « c) La catégorie énergétique du bien mis en location est référencée de A à D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑱ « d) Le bail est consenti pour une durée supérieure ou égale à neuf mois. »;
- ⑲ « Pour le calcul de l'impôt dû, les revenus mentionnés au premier alinéa du présent 3° sont retenus pour leur montant net calculé dans les conditions du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »;
- ⑳ 3° L'article 975 est complété par un VII ainsi rédigé :
- ㉑ « VII. – Sont exonérés les biens remplissant les conditions définies à l'article 14-0 A et au 3° du A du 1 de l'article 200 A du code général des impôts ».
- ㉒ II. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article.
- ㉓ III. – Le présent article entre en vigueur pour les logements dont le compromis de vente a été signé à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 2

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

