

## PROPOSITION

### CRÉER UNE ÉGALITÉ DE TRAITEMENT FISCAL DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES LOGEMENTS NUS OU MEUBLÉS, ANCIENS OU NEUFS

#### Constats :

L'amélioration de la performance énergétique du parc locatif représente un immense enjeu économique pour les bailleurs et plus généralement toute la société.

La loi de finances pour 2023 a créé, pour le seul parc locatif ancien loué nu, une possibilité, pour le contribuable, d'imputer sur son revenu global le déficit de revenus fonciers provenant de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, dans la limite de 10.700 euros par an.

Cette mesure présente deux défauts majeurs au regard de l'objectif poursuivi :

1°) Elle n'est pas applicable au parc de logements loués en meublé à titre de résidence principale, dont les revenus locatifs sont fiscalisés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC). On peine cependant à percevoir en quoi un logement meublé, loué en qualité de résidence principale, dès lors qu'il offre une performance énergétique équivalente à celle d'un logement loué nu, ne pourrait pas bénéficier du même effort public.

2°) Elle ne concerne pas les logements acquis en état futur d'achèvement ou neufs, l'acquéreur payant un prix global, qui intègre le coût de la performance énergétique. Ce coût ne peut donc pas constituer pas une dépense déductible.

Pourtant, l'achat d'un logement neuf par un bailleur privé, qui est un bon moyen de mettre sur le marché locatif des logements qualitatifs probablement plus performants qu'un logement ancien, fût-il rénové, permet également d'augmenter le stock de logements destinés à la location.

Un logement acquis sous le régime de la vente d'immeubles à rénover (VIR) ne peut pas non plus, actuellement, bénéficier de cette mesure.

Il serait opportun de corriger cette inégalité de traitement fiscal.

#### Moyens :

- **Distinguer**, lors de l'acquisition de logements locatifs vendus neufs, en état futur d'achèvement ou au moyen d'un contrat de VIR, la part du prix correspondant à la « charge de performance énergétique » ;
- **Assimiler la charge** ainsi déterminée à une dépense déductible de mise aux normes énergétiques, autorisant par là même l'imputation sur le revenu global du déficit foncier susceptible d'en résulter, et ce que la location soit consentie nue ou en meublé.

- ... / ...

### **I – PRINCIPE**

- 1) D'étendre aux logements loués en meublé à titre de résidence principale, dont la taxation des revenus relève des BIC, le droit à imputation sur le revenu global du déficit provenant des dépenses de rénovation énergétique réalisées par leurs propriétaires ;
- 2) Que, lors de l'acquisition d'un logement locatif neuf, en état futur d'achèvement ou sous le régime de la vente d'immeuble à rénover, soit identifiée une « charge fiscale de performance énergétique » constituant une charge déductible pour toute acquisition de logement locatif.

### **II – CONDITION D'APPLICATION**

La prise en compte de cette charge supposera de justifier d'une performance énergétique satisfaisante pour le logement considéré, soit :

- Comprise entre A et D pour les logements vendus dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover
- A ou B pour ceux vendus neufs ou en état futur d'achèvement.

### **III – MONTANT**

Le montant de cette charge sera déterminé :

- Sur justification du montant réel des dépenses de mise aux normes énergétiques supportées par le vendeur et comprises dans le prix, s'il s'agit d'une vente d'immeuble à rénover ;
- Forfaitairement à 10% du prix d'acquisition TTC en cas d'achat neuf ou en état futur.

Il sera limité par un plafond de 50.000 euros maximum quelle que soit la nature du contrat de vente.

### **IV – IMPUTATION DU DEFICIT RESULTAT DE CETTE CHARGE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LE REVENU GLOBAL**

Le déficit résultant le cas échéant de cette charge de performance énergétique sera alors imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 euros par an, ceci que le contribuable soit taxé en revenus fonciers (règle actuellement applicable) ou en BIC (nouvelle règle résultant du 1).