

## PROPOSITION

### POUR UNE MOBILITÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS

Avec un dispositif fiscal de transmission favorisant les travaux de rénovation des biens destinés à la location.

#### Résumé

Afin de rénover des locaux loués à titre de résidence principale (bail type 1989), il convient de libérer le logement. Pour cela, le propriétaire doit donner congé à son locataire, mettant ainsi fin au bail. Il s'agit, lorsque le logement ne remplit pas les critères de décence, de permettre au bailleur de donner congé en prenant l'engagement de procéder aux travaux de rénovation.

#### Constats :

- Alors que la France manque de logements, le nombre de locaux vacants augmente chaque année.
- La raison première de la vacance d'un logement est la nécessité de faire des travaux de rénovation, permettant de le rendre conforme aux normes de décence. Parmi ces normes, se trouvent des critères de performance énergétique qui ne cessent de se renforcer.
- La majorité du parc locatif privé est détenu par des propriétaires ne trouvant pas les motivations pour réaliser les travaux de rénovation.

#### Moyens :

Créer un dispositif fiscal de transmission encourageant les travaux de rénovation d'un logement destiné à la location.

Le parc locatif privé est le plus énergivore.

45% des propriétaires bailleurs ont plus de 60 ans.

Le besoin de rénovation est la raison première de l'augmentation des locaux.

#### LE 116<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

## ADOPTÉE

- D'exonérer, de droits de mutation à titre gratuit, les transmissions à des personnes physiques par donation ou succession, de la pleine propriété de biens immobiliers d'un logement ayant une consommation en énergie finale supérieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>.an (Étiquettes F et G), et ce à concurrence de 50% de leur valeur vénale
- Cette exonération s'appliquera également à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce à due concurrence de leur valeur
- Cette exonération sera acquise sous condition des engagements suivants :
  - o Engagement de réaliser par des entreprises agréées des travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique déterminé par décret
  - o Engagement de location du bien :
    - Dans un délai de 2 ans à compter de la transmission
    - pendant 6 ans après achèvement des travaux
    - moyennant un loyer encadré selon les mêmes plafonds que le dispositif Denormandie
    - à des locataires dont les ressources ne dépassent pas les mêmes seuils que le dispositif Denormandie
  - o Engagement de conservation du bien ou des parts, pendant 6 ans, ou, en cas de transmission par décès, reprise desdits engagements par les héritiers ou légataires pour le temps restant à courir
- D'exonérer de l'impôt de plus-value-immobilière des particuliers les cessions à des personnes physiques ou sociétés civiles familiales constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, prenant les mêmes engagements
- De faire bénéficier de droits réduits de mutation à titre onéreux (au taux de 0,715%) les ventes desdits biens et droits immobiliers auxdites personnes
- En cas de non respect de ces engagements l'exonération sera remise en cause, et le nouveau propriétaire sera seul débiteur du remboursement d'impôt qui en résulte, nonobstant toute clause contraire de l'acte
- L'acquéreur, l'héritier, le légataire ou le donataire qui ne respecteraient pas ces engagements devront rembourser lesdits droits et impôts outre les pénalités et intérêts de retard.