

## ANNEXE 2 : LETTRE DE MISSION

*La Première Ministre*

- 9 4 6 / 2 3 SG

Paris, le 15 NOV. 2023

Madame la Députée,

A l'été 2023, je me suis engagée, devant le Conseil national de la refondation puis devant les membres du groupe de travail sur l'attrition des résidences principales en zones touristiques, à initier une réflexion sur la fiscalité de l'investissement locatif, afin, notamment, de favoriser la mise à disposition de logements de longue durée pour nos concitoyens.

Lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2024 à l'Assemblée nationale, plusieurs propositions ont ainsi été formulées, portant notamment sur les taux d'abattement des différents régimes d'imposition respectifs des revenus tirés des locations meublées d'une part et des locations nues d'autre part ou encore sur les modalités d'imposition des plus-values.

Toutefois, le débat parlementaire a montré la difficulté à appréhender les effets de telles modifications sur le marché locatifs et le niveau d'imposition des contribuables concernés. Il a également marqué le besoin d'une approche globale de la fiscalité locative, pour appréhender l'ensemble de ses aspects (régimes micro mais aussi réels, amortissements, plus-values, notamment). Il a enfin témoigné d'un besoin d'évaluation de ces évolutions, pour anticiper les transferts entre contribuables et maîtriser les conséquences budgétaires, avec une prévisibilité suffisante, pour ne pas risquer l'attentisme des investisseurs ou à l'inverse ne pas générer de tensions dans l'hypothèse d'une mise en œuvre brutale de certaines dispositions.

Dans ce contexte, je souhaite, par la présente, vous confier la mission d'étudier les évolutions possibles de la fiscalité locative, intégrant la prise en compte de la durée de la location, susceptibles de favoriser la location de longue durée à titre de résidence principale tout en veillant à l'acceptabilité de la réforme pour les contribuables concernés et au maintien d'une offre privée de logements incluant des segments abordables ou à destination de publics spécifiques.

Dans le cadre de cette mission, en parallèle des réflexions conduites sur le renforcement des outils de régulation mis à disposition des collectivités ainsi que, plus largement, la décentralisation de la politique du logement, vous proposerez plusieurs scénarii d'évolutions du cadre fiscal et social actuel qui puissent s'adapter aux enjeux différenciés des territoires. Chacun de ces scénarii fera l'objet d'une étude d'impact de ses effets sur le marché locatif, d'un chiffrage budgétaire et d'une description des transferts de fiscalité induits, associé à un niveau d'incertitude selon la capacité à anticiper les comportements des investisseurs privés. Vous pourrez ainsi avancer des propositions relatives à la modification des règles d'amortissement, de l'assiette des plus-values de cession, ou encore des différents abattements forfaitaires existants. Ces scénarii devront par ailleurs faire l'objet d'une analyse de faisabilité juridique.

.../...

Madame Annaïg LE MEUR  
Députée  
Assemblée nationale  
126, rue de l'Université  
75007 PARIS

Vous rechercherez également à simplifier le cadre fiscal de l'investissement locatif et, dans cette perspective, pourrez notamment étudier l'opportunité d'une convergence entre les régimes existants. Vous inclurez également dans votre réflexion le dispositif fiscal Loc'Avantages et plus généralement la différenciation possible des régimes d'imposition en fonction des contreparties sociales (niveaux de loyers, plafonds de ressources) voire environnementales (niveau de performance énergétique) pour les locations de longue durée (nue ou meublée le cas échéant). Si la mission concernera essentiellement la fiscalité locative, vous pourrez proposer, en tant que de besoin, des adaptations législatives ou réglementaires pour accompagner la convergence des régimes.

Les propositions que vous avancerez devront favoriser un renforcement de l'investissement dans le logement à titre de résidence principale, alors que 95 % du parc locatif privé de résidences principales est aujourd'hui détenu par les investisseurs particuliers. Elles devront également assurer la mise à disposition d'une offre de logement abordable et de qualité. Pour ce faire, des critères de performance énergétique ou de niveaux de loyers pourront figurer dans vos propositions.

Enfin, les propositions que vous avancerez devront faire l'objet d'une large concertation auprès des acteurs économiques concernés et des associations représentatives des bailleurs. Elles devront être équilibrées sur le plan budgétaire et acceptables pour les contribuables concernés. Cet équilibre devra être objectivé par des chiffres vérifiables, avec un niveau de fiabilité suffisant.

Pour mener à bien cette mission, vous bénéficierez de l'appui d'un inspecteur de l'inspection générale des finances (IGF) et d'un inspecteur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Vous pourrez également bénéficier de l'expertise des administrations placées sous l'autorité du ministre de l'économie, des finances, de la souveraineté industrielle et du numérique et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, en particulier la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, la direction générale des collectivités locales, la direction générale des finances publiques, et en son sein la direction de la législation fiscale, la direction générale du trésor, la direction générale des entreprises.

Après un rapport intermédiaire le 15 février 2024, vous remettrez votre rapport définitif le 31 mars 2024. Ce rapport pourra ainsi s'articuler avec la réflexion initiée avec le ministre délégué en charge du logement concernant le renforcement des outils de régulation mis à disposition des collectivités, indissociables du travail relatif à la fiscalité locative, ainsi que, plus largement, la décentralisation de la politique du logement.

Vous veillerez à élaborer vos recommandations dans le respect des règles d'indépendance, d'impartialité et d'objectivité qui s'imposent au titre de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et à m'informer des éventuelles mesures prises à cet effet.

Un décret vous nommera, en application de l'article LO. 144 du code électoral, parlementaire en mission auprès de M. Bruno LE MAIRE, ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, de M. Christophe BÉCHU, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, de M. Thomas CAZENAVE, ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, et de M. Patrice VERGRIETE, ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement. Vous réaliserez cette mission conjointement avec Mme Marina FERRARI, députée.

Sachant pouvoir compter sur votre mobilisation pour offrir à nos concitoyens un accès facilité à un logement répondant à leurs besoins, je vous prie de croire, Madame la Députée, à l'assurance de mes salutations les meilleures.



Elisabeth BORNE