

N° 438 rectifié

SÉNAT

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1992-1993

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 13 juillet 1993.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 juillet 1993.

PROPOSITION DE LOI

tendant à favoriser l'amélioration de l'habitat,

PRÉSENTÉE

Par MM. Alain LAMBERT, Philippe ADNOT, René BALLAYER, Claude BELOT, Camille CABANA, Ernest CARTIGNY, Jacques CHAUMONT, Jean CLOUET, Jean CLUZEL, Pierre CROZE, Paul GIROD, Henri GOETSCHY, Emmanuel HAMEL, Philippe MARINI, Jacques MOSSION, Jacques OUDIN, Jacques SOURDILLE,

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Logement. - Fiscalité.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les mesures, qui ont été proposées par le Gouvernement et votées lors de la discussion de la loi de finances rectificative pour 1993 en ce qui concerne les plus values privées, les revenus fonciers, et l'enregistrement, ont été autant d'avancées significatives.

Toutefois, il faut bien admettre que ces mesures n'ont pas à ce jour suscité dans l'opinion le retour de confiance attendu et, l'expectative demeure. De surcroît, ces mesures ne sont pas nécessairement de nature à procurer immédiatement du travail aux entreprises ou à promouvoir instantanément l'embauche.

Or, le bâtiment constitue un gisement d'emplois répartis dans toute la France ; 50 % des entreprises de ce secteur sont installées dans des communes de moins de 10 000 habitants.

En 1992, il regroupe 965 000 salariés et 285 000 entreprises. Parmi celles-ci, 267 000 d'entre elles occupent de 0 à 10 salariés et font travailler le tiers de l'effectif global. Sachant, par ailleurs, que 174 000 entreprises du bâtiment sont individuelles (sans aucun salarié), il est clair qu'un surcroît d'activité ne peut que conduire à l'embauche de milliers de jeunes.

Un dispositif de relance aurait pour conséquence immédiate d'inverser la tendance en matière d'immatriculation et de radiation des entreprises artisanales du bâtiment. En effet, ce n'est qu'en 1991 que pour la première fois le nombre des radiations (39 618) a dépassé celui des immatriculations (39 164). Le mal n'est donc pas si ancien qu'il ne puisse être réparé. Encore faut-il mettre en œuvre des conditions fiscales exceptionnelles.

Seule une mesure d'incitation fiscale est en effet susceptible de stimuler ces activités. Encore faut-il qu'elle soit suffisamment généreuse pour provoquer un effet d'annonce capable de débloquent les ressorts psychologiques.

Nul doute que le message sera entendu si le dispositif finalement proposé, bien que techniquement encadré, reste parfaitement lisible. Tel serait le cas s'il prenait la forme d'une déduction directe

au niveau du revenu global avec plafonnement et avantage minimum d'impôt.

La situation actuelle en matière de grosses réparations, d'amélioration et d'isolation thermique est décrite aux articles 199 *sexies* et 199 *sexies C*.

La réduction d'impôt est égale à 25 % du montant des dépenses prises en compte dans la limite d'un double plafond.

- Un plafond global pluriannuel : les dépenses payées au cours de la période d'application des dispositifs, pour un même logement, sont limitées à 10 000 F pour une personne célibataire et à 20 000 F pour un couple marié. Ces montants sont majorés de 2 000 F pour le premier enfant et les autres parents à charge, de 2 500 F pour le second enfant, et de 3 000 F à partir du troisième.

- Un plafond annuel : au titre de la même année, le montant des dépenses à prendre en considération ne peut excéder la moitié du montant maximum des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôts.

- Les travaux visés au titre des grosses réparations sont ceux d'une importance excédant celle des opérations courantes d'entretien et consistant en la remise en état, la réfection, voire le remplacement d'équipements essentiels au maintien de l'immeuble dans l'état d'être utilisé conformément à sa destination (remplacement d'un ascenseur, d'une chaudière, réfection totale d'une installation sanitaire ou électrique).

- Les travaux d'isolation thermique et les dépenses de régulation du chauffage permettent, elles aussi, de bénéficier de la réduction d'impôts.

- Enfin, la loi du 15 juillet 1992 a prévu que cette réduction s'appliquerait également pour certains travaux d'amélioration :

- installation de l'équipement sanitaire élémentaire d'un logement qui en a été dépourvu ;

- installation d'une porte blindée, d'un interphone ;

- travaux destinés à faciliter l'accès de l'immeuble aux personnes handicapées et adaptation de leurs logements.

La réforme qui vous est proposée va plus loin, tant par l'avantage fiscal qu'elle provoque, que par le nombre de contribuables susceptibles d'en bénéficier. Elle permettrait par là même une relance significative de l'activité dans le bâtiment.

Il est ainsi suggéré pour une période limitée d'offrir aux occupants, à quelque titre que ce soit, d'un local d'habitation, d'améliorer ou de réparer leurs habitations (propriétaire, usufruitier, locataire, titulaire d'un droit d'habitation qu'elles soient principales ou secondaires). Les frais occasionnés par ces travaux seront imputables sur le revenu global imposable. Le dispositif proposé a l'avantage de procurer de l'emploi, d'atténuer une distorsion, pour ne pas dire une injustice, de conserver le patrimoine et de faire resurgir l'économie souterraine.

Le dispositif proposé procurera de l'emploi car le type de production qu'il encourage est à faible valeur ajoutée. Dans la tarification des travaux d'entretien, ce qui coûte le plus est le temps passé, les heures de main-d'œuvre. Qui dit main-d'œuvre dit nécessité d'accroître le nombre des compagnons, des collaborateurs, donc d'embaucher.

Le dispositif proposé atténue une distorsion entre les détenteurs de revenus fonciers et ceux qui n'en ont pas. Les seconds « propriétaires occupants » de leur habitation ne bénéficient qu'en de rares exceptions de facultés de déduction. La lutte contre le bruit, l'isolation thermique sont des exigences du confort moderne, mais elles ne constituent pas un moyen d'entretenir ou de conserver les immeubles bâtis. L'exonération de plus-value dont profitent les propriétaires de résidences principales ne permet pas de pallier le défaut d'entretien.

Le dispositif proposé consiste à améliorer la conservation des immeubles bâtis. Elle s'est considérablement dégradée depuis que, notamment dans les grands centres urbains, la copropriété s'est généralisée. Les immeubles sont de plus en plus mal entretenus lorsque le remboursement des emprunts ayant servi à financer l'acquisition tient lieu de loyer.

Le dispositif fait resurgir l'économie souterraine que l'on estime pour le secteur à 20 % du chiffre d'affaires global propre aux travaux d'amélioration. Son impact sur les finances publiques serait donc relativement faible puisque, l'avantage fiscal n'étant accordé que sur production de factures, son coût serait compensé partiellement par des recettes supplémentaires de T.V.A. et d'impôts sur les bénéfices.

Pour ces raisons, il vous est demandé d'adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

I. – Le premier alinéa du III de l'article 199 *sexies* C du code général des impôts est ainsi rédigé :

« III. – *a)* La réduction mentionnée au paragraphe I bénéficie sous les mêmes conditions aux dépenses payées du 1^{er} janvier 1990 au 31 décembre 1993 et du 1^{er} janvier 1996 au 31 décembre 1999 par les contribuables. »

II. – Après l'article 199 *sexies* C au code général des impôts, il est inséré un article nouveau ainsi rédigé :

« Art. ... – 1. – A compter du 1^{er} janvier 1994 et jusqu'au 31 décembre 1995, toute personne physique peut déduire de son revenu global les frais engagés pour l'entretien, la réparation ou l'amélioration de sa habitation principale ou secondaire à l'exclusion de toute opération de reconstruction.

« Cette déduction est plafonnée chaque année à 100 000 F.

« L'avantage minimal d'impôt ne peut être inférieur à 30 % des sommes réellement dépensées.

« 2. – Lorsque, pour une opération déterminée, le contribuable opte pour l'application des dispositions prévues au I, les intérêts des emprunts contractés pour financer cette opération n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôts prévue au *a* du 1^o de l'article 199 *sexies* du code général des impôts. »

III. – La perte de recettes résultant des paragraphes I et II ci-dessus est compensée par une augmentation, à due concurrence, des droits prévus aux articles 235 *ter* L, 403, 406 A, 575 et 575 A du code général des impôts.