

LOI DE FINANCE REPORT DES DELAIS

AMENDEMENT

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 55, qui fait l'objet de deux sous-amendements, n^{os} 394 et 386.

La parole est à M. François Scellier, pour défendre l'amendement n° 55.

M. François Scellier. Cet amendement vise à régler un certain nombre de difficultés qui se posent pour l'application du régime fiscal de réduction d'impôt dans le cadre de l'investissement locatif privé. Ce dispositif, dont on a bien voulu, à plusieurs reprises, vanter les mérites, change quasiment de voilure chaque année. Il a été modifié, l'année dernière, dans le cadre de la loi de finances 2010 par ce qu'on a appelé son « verdissement », qui a pour conséquence de diminuer la réduction d'impôt pour les immeubles qui ne bénéficient pas des normes BBC à partir du 1^{er} janvier 2011. Cette année, il est soumis, ce qui est tout à fait légitime, au rabot qui consiste à réduire de 10 % les avantages fiscaux concernés.

Un problème se pose pour les opérations menées en cette fin d'année 2010. Des investisseurs se sont précipités, dans les derniers semestres et les derniers trimestres, pour bénéficier de l'avantage à taux plein parce qu'à partir du 1^{er} janvier, celui-ci risque de passer de 25 à 12 % si on applique à la fois le « verdissement » et le rabot. Compte tenu de l'embouteillage que cela a provoqué, j'ai présenté mon amendement à plusieurs reprises, sans trop de succès. J'ai, en effet, été alerté sur les difficultés rencontrées, notamment par les notaires. Les investisseurs sur ce type de produit ne sont jamais des grosses fortunes. Ils appartiennent souvent à la classe moyenne et doivent donc rechercher un emprunt. La loi Scrivener impose également des délais.

Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2011, un premier amendement a été adopté mais, pour des questions de présentation, qui ne m'étaient pas apparues et j'en fais amende honorable, il ne vise en fait que le rabot : lorsque la réservation a été faite, avec date certaine, avant le 31 décembre, le taux pour la réduction d'impôt passe non pas de 25 à 12 %, mais de 25 à 15 %.

Cela ne règle pas le problème le plus important, qui est celui de la réduction du taux. C'est pourquoi j'ai déposé un nouvel amendement dans le cadre de ce projet de loi de finances rectificative. Visant l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, la mesure proposée aura un effet plus large et s'appliquera, à condition que les conditions antérieures soient remplies, non seulement sur le rabot, mais également sur la réduction d'impôt qui resterait à 25 %.

Le sous-amendement n° 386 de M. de Courson est en fait un sous-amendement de repli dans la mesure où il réduit le boni pour signer l'acte authentique de trois mois à un mois.

Quant au sous-amendement n° 394 de M. Mancel, il tend à régler un problème plus difficile encore. L'amendement adopté dans la loi de finances 2011 ne concerne en fait que le dispositif dit Scellier ou Scellier-Carrez, qui est le dispositif intermédiaire. Il ne vise pas les autres dispositifs, notamment le Censi-Bouvard. L'adoption de l'amendement modifié par ce sous-amendement permettrait de régler ce double problème.

Le bruit a couru que le Gouvernement pourrait être favorable à un report de délai d'un mois. C'est la raison d'être du sous-amendement de M. de Courson. Mais les informations que j'ai eues dans la journée montrent qu'un délai d'un mois serait insuffisant. C'est la raison pour laquelle je souhaite que la date du 31 mars 2011 soit remplacée par celle du 28 février 2011. Cela permettrait de traiter plus largement le problème.

M. le président. Puis-je considérer que les sous-amendements n^{os} 394 et 386 ont été défendus ?

M. Jean-François Mancel. Oui, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gilles Carrez, *rapporteur général*. Je tiens, tout d'abord, à saluer le travail de François Scellier. Nous n'avons pas, c'est exact, réservé en commission des finances le même sort à son amendement lié au rabot et à celui qu'il nous présente maintenant. En effet, il existe une règle générale selon laquelle il faut que le contribuable soit prévenu suffisamment à l'avance des changements de règles du jeu, pour qu'il ait le temps d'adapter son comportement.

Le rabot diminuant de 10 % le taux de réduction d'impôt n'a été connu du contribuable qu'au mois de septembre dernier. L'investisseur intéressé par l'excellent Scellier tablait sur une réduction d'impôt de 25 %. Après application du rabot, elle passera à 22 %. Il est normal de donner un délai au contribuable jusqu'au 31 mars 2011 pour qu'il ait le temps de faire sa promesse de vente et de passer devant le notaire pour signer l'acte authentique sous l'ancien système.

En revanche, la réduction de 25 à 15 % – François Scellier le sait parfaitement, puisque c'est lui qui nous a aidés à la faire voter l'an dernier – est connue depuis un an. Le contribuable a eu le temps de s'adapter. Repousser la date d'application au 31 janvier 2011 est un beau geste, que je ferai néanmoins car je reconnais qu'il est compliqué de trouver un notaire entre Noël et le Jour de l'An.

Enfin, nous n'avions pensé qu'au Scellier et avons complètement oublié le Censi.

M. Yves Censi. Il est trop discret ! (*Sourires.*)

M. Gilles Carrez, *rapporteur général*. Le sous-amendement de M. Mancel vise à remédier à cet oubli. Finalement, avec cet amendement et les deux sous-amendements, tout est bien qui finit bien !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. François Baroin, *ministre*. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. François Scellier.

M. François Scellier. J'approuve l'exposé de l'excellent rapporteur général, mais il pêche sur un point. Je suis tout à fait d'accord sur le fait que les investisseurs savaient dès le 1^{er} janvier 2010 que le dispositif allait être verdi et qu'ils n'auraient plus droit au maintien des 25 % à partir du 1^{er} janvier 2011. Mais il aurait fallu leur dire que cela signifiait qu'il était hors de question pour eux de songer à réserver un bien à partir du troisième trimestre de l'année. Dans la mesure où ils réservent un bien et qu'ils recherchent des financements dans le troisième, voire dans le quatrième trimestre de l'année, ils sont, en effet, quasiment sûrs de ne pas avoir réglé les questions d'emprunt et de délai prescrit par la loi Scrivener avant le 31 décembre. C'est pourquoi je trouve qu'il serait bon, pour ne pas avoir trop de problèmes, d'accepter de couper la poire en deux et d'accorder un report jusqu'au 28 février. Deux mois de plus peuvent permettre de finaliser le projet. Un mois n'est pas suffisant.

M. le président. Pouvez-vous préciser la position du Gouvernement, monsieur le ministre, quant aux gages figurant dans les deux sous-amendements ?

M. François Baroin, *ministre*. Si l'Assemblée, dans sa sagesse, soulignée par le Gouvernement, adopte les deux sous-amendements, le Gouvernement lève les deux gages.

(Les sous-amendements n^{os} 394 et 386, modifiés par la suppression du gage et successivement mis aux voix, sont adoptés.)

(L'amendement n^o 55 rectifié, sous-amendé, est adopté.)