



Direction de la
séance

Projet de loi

Projet de loi de finances pour 2025

(1ère lecture)

PREMIÈRE PARTIE

(n° 143 , 144)

N° I-2104

22 novembre 2024

AMENDEMENT

C	Sagesse
G	

présenté par

Le Gouvernement

ARTICLE 24

Compléter cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux biens ou droits relatifs à ces biens situés dans :

« 1° Une résidence mentionnée à l'article L. 631-12 ou L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation, destinée à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou des personnes âgées de plus de 65 ans ;

« 2° Un établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément " qualité " prévu à l'article L. 7232-1 du code du travail ou l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du même code, ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, prévu aux articles L. 444-1 à L. 444-9 du code de l'action sociale et des familles géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;

« 3° Un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné à l'avant-dernier alinéa du I de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique, et comportant un hébergement, à des personnes

n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien. »

Objet

Afin d'assurer une égalité de traitement entre les logements meublés professionnels et non professionnels, l'article 24 du présent projet de loi de finances prévoit que les amortissements déduits pendant la période de location d'un bien soient effectivement pris en compte lors de sa cession pour le calcul de la plus-value immobilière afférente.

Lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2025, les parlementaires ont manifesté la volonté de prévoir un traitement particulier pour l'investissement dans certains types de logements qui concourent au développement de l'offre locative en faveur de certaines populations dont les besoins présentent des enjeux particuliers.

Le présent amendement prévoit ainsi de ne pas appliquer le dispositif de l'article 24 aux investisseurs non professionnels pour les logements situés dans certaines résidences-services et établissements pour personnes âgées ou handicapées. Ainsi, pour le calcul de la plus-value de cession de ces biens, le prix d'acquisition ne sera pas minoré des amortissements déduits pendant la période de location.