

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

3 décembre 2009

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 - (n° 2070)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 31

présenté par  
M. Carrez, Rapporteur général  
au nom de la commission des finances

-----  
**ARTICLE 27**

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Après les premier et troisième alinéas du II de l'article 1585 C du code général des impôts et après les vingt-deuxième et vingt-cinquième alinéas de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des constructions de logements sont acquises par les organismes et sociétés mentionnés à l'alinéa précédent, dans le cadre d'un contrat prévu par l'article 1601-3 du code civil et régi par les L. 261-10 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, elles peuvent bénéficier, sur demande du constructeur, de l'exonération décidée, le cas échéant, en application de l'alinéa précédent. Dans ce cas, la fraction de la taxe éventuellement recouvrée en excès est remboursée. La demande du constructeur peut être formulée dès la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10 ou L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, sans excéder un délai de 36 mois à compter de la demande de permis de construire.

« II. – Après le I de l'article 1585 D du code général des impôts, il est inséré un *I bis* ainsi rédigé :

« *I bis*. – Lorsque des locaux sont acquis par les organismes et sociétés ou au moyen d'un prêt mentionnés au 4° du tableau du I, dans le cadre d'un contrat prévu par l'article 1601-3 du code civil et régi par les articles L. 261-10 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, leurs constructions peuvent bénéficier, sur demande du constructeur, du tarif réduit prévu au 4° du tableau du I. Dans ce cas, la taxe est liquidée à nouveau sur la base de ce tarif, et la fraction éventuellement recouvrée en excès est remboursée. La demande du constructeur peut être formulée dès la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10 ou L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, sans excéder un délai de trente-six mois à compter de la demande de permis de construire.

---

« III. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des constructions de logements sont acquises dans le cadre d'un contrat prévu par l'article 1601-3 du code civil et régi par les articles L. 261-10 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, ouvrant droit au bénéfice du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, elles peuvent bénéficier, sur demande du constructeur, de la dérogation instituée, le cas échéant, en application de l'alinéa précédent. Dans ce cas, la fraction du versement éventuellement recouvrée en excès est remboursée. La demande du constructeur peut être formulée dès la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10 ou L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, sans excéder un délai de trente-six mois à compter de la demande de permis de construire. ».

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose une nouvelle rédaction de l'article 27, afin d'en garantir l'effectivité.

Il convient de rappeler que cet article vise à étendre aux logements sociaux acquis dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par un bailleur social l'ensemble des avantages dont bénéficient les logements sociaux en matière de fiscalité de l'urbanisme : exonération facultative de TLE, de versement pour dépassement de plafond légal de densité, de taxe départementale pour les espaces naturels sensibles et tarif réduit d'évaluation pour l'établissement de la TLE. Or, tous ces avantages sont liquidés en même temps que les taxes grâce à la demande de permis de construire, ce qui pose problème dès lors que la VEFA ne peut matériellement pas être conclue à ce stade.

Sans apporter de modification de fond ou de portée à l'intention du Gouvernement, le présent amendement se borne à prévoir que les avantages fiscaux seront obtenus sur demande du constructeur dès conclusion de la VEFA. A cet égard, l'amendement apporte deux précisions :

- la demande peut être formulée dès signature du contrat de réservation ou de vente, mais dans le délai maximal de 36 mois après la demande du permis de construire ;
- si elle intervient après le paiement d'un acompte ou de la totalité d'une taxe, le constructeur pourra être remboursé.