

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 décembre 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 170

présenté par
M. Scellier-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant :**

I. – Après la première phrase du premier alinéa du I de l'article 1384 C du code général des impôts, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'exonération s'applique également aux logements acquis dans le cadre de l'article 199 *undecies* C ou de l'article 217 *undecies* par un organisme visé au 1° du I de l'article 199 *undecies* C lorsque ces logements ont bénéficié à l'origine d'un financement prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du même code.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 38 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer a créé un nouveau dispositif de défiscalisation outre-mer (article 199 *undecies* C du code général des impôts) orienté vers la production de logements sociaux.

Ces logements doivent pouvoir bénéficier des mêmes avantages fiscaux que ceux prévus pour les logements sociaux en général, notamment une exonération de longue durée (15 ou 25 ans) de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Or, l'article 1384 C du code général des impôts subordonne l'exonération au fait que l'acquisition des logements ait été réalisée « au moyen d'un financement prévu à l'article R.372-1 du code de la construction et de l'habitation ». Dans les opérations de défiscalisation précitées, ce prêt existe effectivement au titre des logements concernés mais il est, la plupart du temps, accordé à

l'organisme HLM au moment de la construction, sachant que celui-ci va ensuite vendre les logements à une société de portage créée pour les besoins de la défiscalisation puis les lui racheter au terme d'une période de 5 ans. Ainsi, si sur le fond, la condition tenant au financement est bien remplie, il n'en reste pas moins que sur la forme, l'acquisition des logements au terme des 5 ans par l'organisme HLM n'est pas, à proprement parler, réalisée « au moyen d'un financement prévu à l'article R 372-1 ». Il est donc proposé de modifier la rédaction du texte afin de permettre une application de l'exonération alors même qu'il existe un décalage dans le temps entre l'octroi du prêt et l'acquisition des logements.

D'autre part, cet amendement vise à étendre, dans les mêmes conditions, l'application de cette exonération aux opérations de logements sociaux financées par la défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (article 217 undecies du CGI) lorsque, là aussi, le caractère social de ces immeubles est garanti par l'existence d'un prêt spécifique.