

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2011

**LOI DE FINANCES POUR 2012 - (n° 3775)
(Seconde partie)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 670 Rect.

présenté par
M. Almont, M. Victoria, M. Remiller,
M. Diefenbacher et Mme Louis-Carabin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 46, insérer l'article suivant :**

I. – Le 1° du I de l'article 217 *undecies* du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette condition est acquise si les logements sont loués à l'un des organismes de logement social visés au 1° de l'article 199 *undecies* C par un contrat de location ou un contrat de crédit-bail et si l'organisme de logement social s'engage à les louer à des personnes physiques qui en font leur résidence principale. Cette disposition est applicable à partir du 1^{er} janvier 2013. ».

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à calquer le dispositif prévu par l'article 217 *undecies* du code général des impôts sur l'article 199 *undecies* C du même code.

Il vise ainsi à permettre explicitement le recours à un montage externalisé pour la réalisation de logements locatifs sociaux soit par la voie de la location des investissements à un organisme de logement social, soit par celle de la sous-location à des personnes physiques.

La loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer a notamment réorienté les mécanismes de défiscalisation vers la production de logements sociaux en faisant intervenir des organismes HLM ou assimilés. Ces mécanismes s'adressent, soit à des

investisseurs soumis à l'impôt sur le revenu (article 199 undecies C du code général des impôts), soit à des investisseurs soumis à l'impôt sur les sociétés (art. 217 undecies du même code).

Si l'article 199 undecies C prévoit que, dans ces schémas, les investisseurs peuvent mettre les logements sociaux à la disposition d'un organisme HLM par le biais d'un contrat de crédit-bail, l'article 217 undecies ne prévoit pas expressément cette possibilité qui correspond pourtant à la réalité économique des montages, dont certains ont d'ores et déjà été agréés par le Ministère. Ainsi, ce type de montage est largement utilisé pour la réalisation d'opération de logement social dans le cadre de l'article 217 undecies (avant même la mise en place de la Lodéom) et il est d'ailleurs admis depuis longtemps par les services de la direction générale des finances publiques (la DGFIP).

Néanmoins, le droit actuel ne reconnaît pas cette possibilité de manière explicite et cette situation est de nature à faire courir des risques de nature contractuels entre les parties prenantes. Il est temps de sécuriser ce mécanisme.