

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 février 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 - (n° 4332)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 460

présenté par
M. Michel Bouvard

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant :**

I. – À la fin du 1° du II de l'article 76 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, les mots : « a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant cette même date » sont remplacés par les mots : « a fait l'objet d'une réservation avant le 1^{er} janvier 2013, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant cette même date et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2013 ».

II. – Les pertes de recette pour l'Etat sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés à l'article 1010 du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article a étendu, à l'initiative du rapporteur général, la durée de vie du régime applicable aux résidences jusqu'au 1er janvier 2015, en un système d'extinction progressive du dispositif. Un tel système d'extinction progressive était nécessaire, pour tenir compte des délais réels de commercialisation et de réalisation de tels programmes.

Pour le neuf et la VEFA, la condition retenue est cumulativement d'avoir déposé le permis de construire avant le 1er janvier 2012 et d'avoir au moins vendu un des lots de l'ensemble à cette même date.

En pratique, le cumul de ces deux conditions à une même date revient à vider pour l'essentiel le dispositif d'extinction de sa substance, en réduisant à quia le nombre de projets éligibles. En effet, le délai d'obtention d'un permis de construire purgé est de l'ordre de neuf mois, et souvent plus. Ce n'est qu'à partir de l'obtention d'un permis de construire purgé que la commercialisation peut commencer. Le délai retenu revient donc à ne rendre éligible que des projets dont les demandes de permis de construire ont été déposés, au plus tard, au tout début 2011.

Or de nombreux projets ont été lancés bien après, puisque le dispositif fiscal devait initialement être prorogé.

Par ailleurs, la condition de vente d'un lot paraît elle aussi très restrictive : si la commercialisation ne peut commencer qu'en septembre, il est en effet à craindre qu'elle n'ait pu se concrétiser par une vente actée dans un délai de trois mois à peine. Il convient donc de substituer à la condition de vente une condition de réservation ferme, dont la réalité sera concrétisée par un enregistrement de la réservation et la signature de l'acte dans les trois mois.

Afin d'éviter l'abandon de tous ces projets, avec l'impact économique et social désastreux qu'il aurait, et afin d'éviter que les premiers investisseurs dans ces projets ne se retrouvent piégés, il convient donc, au minimum, de reculer l'échéance pour avoir vendu au moins un lot au 31 décembre 2012.

Tel est l'objet de cet amendement.

Cette mesure doit être prise dès le présent projet de loi de finances rectificatives, afin de donner aux opérateurs et aux investisseurs la visibilité dont ils ont besoin et afin d'éviter que l'incertitude dans laquelle les place la présente rédaction n'aboutisse à un abandon prématuré de certains des projets en cours.

Une telle disposition ne peut générer d'effet d'aubaine, dans la mesure où aucun projet nouveau ne peut être concerné et que les délais entre le 1er janvier 2012 et l'annonce du calendrier retenu fin 2011 étaient trop courts pour que des demandes de permis de construire « d'opportunité » puissent être déposés avant le 31 décembre 2011.