

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er décembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4235)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 419

présenté par

Mme Linkenheld, M. Goldberg, M. Bies, M. Pupponi, M. Rogemont et M. Ménard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I de l'article 278 *sexies* est complété par un 13 ainsi rédigé :

« 13. Les livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, les livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions du premier alinéa de l'article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les cessions, prévues à l'article L. 255-3 du même code, des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un tel bail et destinés à la résidence principale des acquéreurs. » ;

2° Le II de l'article 284 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les organismes de foncier solidaire qui ont acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux prévu au 13 du I de l'article 278 *sexies* sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux ne sont pas remplies dans les cinq ans qui suivent le fait générateur de l'opération ou cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. » ;

3° L'article 743 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Les baux réels solidaires conclus en application de l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation. ».

4° À l'article 1378 *ter*, après le mot : « construction, », sont insérés les mots : « de bail réel immobilier ou de bail réel solidaire, ».

II. – Au quatrième alinéa de l'article L. 176 du livre des procédures fiscales, la référence : « 12 » est remplacée par la référence : « 13 ».

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail réel solidaire (BRS) a été introduit par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016. Ce nouveau bail vise principalement à faciliter l'accession sociale à la propriété mais également la location sociale grâce à un dispositif de démembrement du foncier et du bâti. Cela permet de neutraliser les coûts d'acquisition du foncier et ainsi mieux solvabiliser les ménages sous plafonds de ressources visés.

A cette fin, il permet la construction de logements neufs destinés à être occupés par le bénéficiaire du bail réel solidaire (articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH) ou à être occupés par des locataires sous plafond de ressources et de loyers (L. 255-4 du CCH).

Le dispositif permettant la construction de logements neufs sous bail réel solidaire comporte donc deux filières.

L'une relative à la location sous conditions de ressources (L. 255-4 CCH) : les dispositions de droit commun pourraient s'y appliquer, dès lors que sera admis que les prêts aidés de l'État peuvent permettre de financer l'acquisition de droits réels immobiliers en vue de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'autre est relative à l'accession à la propriété (L. 255-2 et L. 255-3 CCH) et constitue un nouvel outil de promotion d'offre de logements intermédiaires pérennes. Le BRS concerne dans ce cas une population similaire à celle concernée par le prêt social location-accession (PSLA).

L'alignement de ce dispositif sur celui des logements neufs financés par le PSLA et sur celui des logements sociaux neufs à usage locatif permettra d'atteindre l'équilibre économique des opérations réalisées sous BRS.

Le présent article propose donc d'aligner le régime de la taxe sur la valeur ajoutée des livraisons de terrains à bâtir et de logements neufs construits sous bail réel solidaire sur ceux des logements neufs financés par le PSLA et des logements sociaux à usage locatif. Il permet également d'uniformiser le régime fiscal des mutations de jouissance des droits réels à titre onéreux du bail réel solidaire avec celles issues de baux de même nature (bail à construction).

Sur ce dernier point, il est précisé que l'objectif n'est pas d'exonérer totalement ces opérations de taxe de publicité foncière mais d'éviter qu'elles soient doublement ou triplement taxées. En effet, l'un des schémas d'accession prévu dans le cadre du BRS pose un problème. Il s'agit du schéma de l'article L 255-3 du CCH qui prévoit trois étapes :

- l'OFS, propriétaire d'un terrain, conclut un bail réel solidaire avec un opérateur qui s'engage construire ou réhabiliter des logements.

- ensuite, l'opérateur vend les droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités à des bénéficiaires, sous conditions de ressources et de prix de vente (cession des droits issus du BRS).

- A la suite de cette vente, un nouveau bail réel solidaire est signé directement entre le ménage bénéficiaire et l'organisme de foncier solidaire (ce nouveau BRS venant se substituer au premier).

Au regard de la taxe de publicité foncière, chacune de ces 3 opérations serait taxable (art. 683 et 742 du CGI – taux de 0,715%).

Il est donc proposé d'exonérer la conclusion de ce type de baux, à l'image de ce qui existe déjà pour le bail à construction (exonéré de TPF par l'article 743 du CGI), afin d'éviter cette triple taxation. Seule la cession des droits réels immobiliers attachés aux logements (cession des droits issus du BRS) par l'opérateur au ménage bénéficiaire serait taxable.