

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 décembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4320)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° CF17

présenté par
M. Pupponi

ARTICLE 21 BIS

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« I. – À la première phrase du premier alinéa et au second alinéa des 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts, substituer à l'année :

« 2016 »

l'année :

« 2018 ».

II. – Au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts, après les mots : « prévu à l'article L. 365-2 du même code », le 1^{er} alinéa est rédigé ainsi :

« ou à tout cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte d'acquisition, à vendre dans un délai de 4 ans à compter de son acquisition à un opérateur qui s'engage lui-même à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés au 3° et au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à réaliser et achever ces logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

Dans ce dernier cas, l'exonération est calculée au prorata du pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre de logements mentionnés dans le permis d'aménager ou dans le programme de construction de logements du traité de concession et au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées dans le permis de construire du programme immobilier.

En cas de manquement à l'engagement de revendre dans le délai de quatre ans prévu à l'article 1115 ou d'achèvement des locaux au terme du délai de quatre ans prévu à l'article 1594-O-G, le cessionnaire est redevable d'une amende de 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le

respect de l'engagement de revendre ou d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement de revendre ou d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

Le présent 7° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue par l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et programmation pour la ville et la rénovation urbaine ».

III. – La perte de recettes pour l'État 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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 21 bis du projet de loi de finances rectificative pour 2016, a été supprimé par le Sénat.

Il prolongeait jusqu'au 31 décembre 2018 l'exonération d'impôt sur les plus-values réalisées par des particuliers à l'occasion des cessions de terrains à bâtir ou d'immeubles à des organismes HLM ou à tout autre cessionnaire qui s'engage à réaliser des logements locatifs sociaux.

Sans remettre en cause le dispositif dont bénéficient les particuliers qui cèdent un terrain à bâtir à un organisme HLM, il est proposé de rétablir la prolongation du mécanisme d'exonération adopté en première lecture par la représentation nationale jusqu'au 31 décembre 2018.

Il est également proposé d'élargir le dispositif d'exonération des plus-values immobilières en cas de vente aux aménageurs publics ou privés qui sont pour l'heure totalement exclus du dispositif alors qu'ils participent, dans une large mesure, à la production de logements sociaux notamment en leur dédiant des charges foncières dans leurs opérations.

Cette proposition consensuelle est conforme à la préconisation 28 du rapport sur la mobilisation du foncier privé rendu le 26 février 2016 au Ministre du logement et au Ministre du budget par Dominique Figeat, Président de l'Observatoire Régional du Foncier d'Ile de France.

En effet, ce dispositif permet aux particuliers de bénéficier de l'exonération de plus-values immobilières dès lors qu'ils cèdent les terrains à bâtir dont ils sont propriétaires à des aménageurs publics ou privés qui s'engagent à vendre ces terrains, dans les 4 ans de leur acquisition, à un bailleur social ou un promoteur qui s'engagerait à son tour à construire des logements sociaux.

Un contrôle du respect de l'engagement de revendre le terrain d'assiette des logements sociaux et de l'engagement de construire et d'achever ces logements sociaux est également prévu.

Enfin, ce dispositif, qui vise à contribuer à la production de logements sociaux par tous les acteurs, s'avèrerait efficace pour encourager les propriétaires privés à céder leur bien à des opérateurs qui s'engagent à réaliser ou à faire réaliser des logements sociaux et à libérer du foncier constructible.

Il permettrait également une modération des prix de vente favorisant ainsi l'équilibre des opérations d'aménagement et de construction qui prévoient la réalisation de logements sociaux.