

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° I-953

présenté par

M. Laurent, Mme Bechtel et M. Hutin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 150 U du code général des impôts est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – Le I ne s'applique pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux terrains à bâtir qui sont cédés avant le 31 décembre 2016 dès lors que le cessionnaire s'engage à les transformer, pour au moins 75 % des surfaces bâties, en logements dont 25 % au moins doivent être des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour bénéficier de l'exonération, l'acte définitif de cession doit intervenir avant le 31 décembre 2015 et les autorisations d'urbanisme permettant la réalisation des logements doivent être acquises dans un délai de deux ans, étendu à cinq ans en cas de recours contentieux, à compter de la date d'acquisition.

« Cette exonération s'applique dans les zones géographiques A et B1 définies pour l'application de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts. ».

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.

III. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale 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

Le foncier n'est pas rare, il est cher et difficile à mobiliser.

Le législateur a précédemment prévu un dispositif d'exonération des plus-values des cessions réalisées au profit d'un bailleur social ou d'une commune pour construire du logement social. Ce dispositif a concerné des unités foncières relativement petites sur lesquelles les prix de revient de construction sont plus élevés.

Une politique foncière efficace doit viser aussi des opérations plus larges comportant une diversité de logements afin de favoriser leur équilibre financier et leur insertion urbaine. En zones tendues, les projets de constructions sont majoritairement des opérations qui intègrent tous les types de logements, voire du développement économique, et qui ne peuvent être développés uniquement par un bailleur social comme le prévoyait le précédent dispositif d'exonération.

Cet amendement propose une exonération totale de la plus-value immobilière des biens immobiliers, comme des terrains à bâtir, sous réserve de l'engagement du cessionnaire de réaliser un programme mixte comprenant au moins 75 % de logements, dont 25 % au moins de logements sociaux. Le permis de construire devra être approuvé dans un délai de deux ans suivant l'achat, prorogé automatiquement en cas de recours dans la limite de trois années supplémentaires.

Le calendrier des cessions doit être court (2ans) pour favoriser le « choc d'offre » auquel travaille le gouvernement. Le calendrier opérationnel doit être plus souple pour permettre l'obtention des autorisations d'urbanisme définitives en cas de recours contentieux.