

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 décembre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1592)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 315

présenté par
M. Caresche

ARTICLE 55

I. – Après le mot :

« concerne »,

rédiger ainsi la fin de l’alinéa 3 :

« : ».

II. – En conséquence, après l’alinéa 3, insérer l’alinéa suivant :

« 1° Les livraisons de logements neufs à des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l’impôt sur les sociétés, qu’elles destinent à la location à usage de résidence principale dans le cadre d’une opération de construction ayant fait l’objet d’une convention préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l’État dans le département, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux a, b et c du présent article. ».

II. – En conséquence, après l’alinéa 7, insérer l’alinéa suivant :

« 2° Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements neufs à usage de résidence principale satisfaisant aux conditions prévues aux a, b et c du 1°, lorsque le nu-propriétaire est une personne morale dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l’impôt sur les sociétés et que le bailleur usufruitier a conclu avec le représentant de l’État dans le département la convention visée au 1°. ».

IV. – Compléter cet article par l’alinéa suivant :

« IV. – La perte de recettes pour l’État est compensée, à due concurrence, par la création d’une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement permet aux seuls investisseurs institutionnels, visés par le nouveau régime fiscal défini par l'article 55, d'opter pour le schéma d'usufruit locatif en acquérant la « nue-propriété » des logements, la gestion locative étant confiée à un bailleur social « usufruitier » (type SNI, ESH ou Office public de l'habitat) sur une longue période.

Il s'agit là, sans déroger à aucune des conditions du régime fiscal défini à l'article 55, de prévoir cette modalité d'investissement et de la réserver aux investisseurs institutionnels capables de mobiliser une épargne sur longue période, sans en attendre un rendement annuel immédiat, comme les compagnies d'assurance, les caisses de retraite, etc.

En conséquence, le B du présent amendement complète l'article 55 afin d'appliquer le taux réduit de TVA de 10 % aux cessions de droits immobiliers démembrés de logements, à usage de résidence principale, lorsque les conditions prévues au 1° de l'article 279-0 bis A sont réunies.

Le C est une mise en cohérence rédactionnelle du 6^{ème} alinéa de l'article 55 qui fait référence aux logements sociaux par renvoi à la liste prévue au I de l'article 278 sexies du code général des impôts. Les logements visés au 10 du I dudit article sont en effet ceux visés au B du présent amendement.