

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 décembre 2013

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

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Adopté

AMENDEMENT

N° 452

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 13

I. – Après l'alinéa 78, insérer les trois alinéas suivants :

« 8° Après le IV *ter*, il est inséré un IV *quater* ainsi rédigé :

« IV *quater*. – Le seuil de chiffre d'affaires défini au I ne s'applique pas aux opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs répondant aux critères mentionnés aux b et c du 1 du I de l'article 244 *quater* X.

« Lorsque la déduction d'impôt s'applique dans les conditions prévues aux sixième à huitième alinéas du I, au I *bis* ou au II *ter*, le montant de la déduction mentionnée au I est égal au montant, hors taxes et hors frais de toute nature, de l'opération, diminué de la fraction de son prix de revient financée par une subvention publique. ».

II. En conséquence, après l'alinéa 107, insérer les onze alinéas suivants :

« 4. Pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés dont l'activité principale relève de l'un des secteurs d'activité éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *undecies* B ou pour les organismes mentionnés au 1 du I de l'article 244 *quater* X, le crédit d'impôt s'applique également :

« 1° Aux acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif situés dans les départements d'outre-mer, à l'exception des logements neufs répondant aux critères mentionnés aux b et c du 1 du I de l'article 244 *quater* X, si les conditions suivantes sont réunies :

« a) L'entreprise ou l'organisme s'engage à louer l'immeuble nu dans les six mois de son achèvement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et pendant six ans au moins à des personnes qui en font leur résidence principale ;

« b) Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret ;

« 2° Aux logements neufs à usage locatif mis à leur disposition lorsque les conditions suivantes sont respectées :

« a) Le contrat de crédit-bail est conclu pour une durée au moins égale à cinq ans ;

« b) L'entreprise ou l'organisme aurait pu bénéficier du crédit d'impôt dans les conditions définies au 1° s'il avait acquis directement le bien ;

« 3° Aux acquisitions ou constructions de logements neufs situés dans les départements d'outre-mer si les conditions suivantes sont réunies :

« a) L'entreprise signe avec une personne physique, dans les six mois de l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure, un contrat de location-accession dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

« b) L'acquisition ou la construction de l'immeuble a été financée au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« c) Les trois quarts de l'avantage en impôt procuré par le crédit d'impôt pratiqué au titre de l'acquisition ou la construction de l'immeuble sont rétrocédés à la personne physique signataire du contrat mentionné au 1° sous forme de diminution de la redevance prévue à l'article 5 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée et du prix de cession de l'immeuble. ».

III. – Après l'alinéa 111, insérer l'alinéa suivant :

« 3 *bis*. Pour les logements mentionnés au 4 du I, le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des logements, minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite mentionnée au 5 de l'article 199 undecies A appréciée par mètre carré de surface habitable. »

IV. – En conséquence, à l'alinéa 112, après la référence :

« II »,

insérer les mots :

« ou au II ter ».

V. – En conséquence, à l'alinéa 115, substituer au mot :

« soumises »

les mots :

« et les organismes soumis ».

VI. – En conséquence, à l'alinéa 121, après la référence :

« 3 »,

insérer les références :

« ou au 2° du 4 ».

VII. – En conséquence, compléter le même alinéa par les mots :

« ou à l'organisme crédit-preneur ».

VIII. – En conséquence, à l'alinéa 122, après le mot :

« entreprise »,

insérer les mots :

« ou l'organisme ».

IX. – En conséquence, à la deuxième phrase de l'alinéa 123, après le mot :

« entreprise »,

insérer les mots :

« ou l'organisme ».

X. – En conséquence, à la même phrase, après la référence :

« 3 »,

insérer les références :

« et au 2° du 4 ».

XI. – En conséquence, compléter l'alinéa 125 par les mots :

« ou, pour les investissements mentionnés au 4 du I, d'entreprises ou organismes mentionnés au premier alinéa du même 4 ».

XII. – En conséquence, après l'alinéa 132, insérer l'alinéa suivant :

« Les dispositions du présent 1 ne s'appliquent pas aux investissements mentionnés au 4 du I. ».

XIII. – En conséquence, après l’alinéa 134, insérer l’alinéa suivant :

« En outre, lorsque l’investissement porte sur la construction ou l’acquisition d’un logement neuf, le crédit d’impôt acquis au titre de cet investissement fait l’objet d’une reprise au titre de l’année au cours de laquelle l’une des conditions prévues au 4 du I n’est plus respectée. Toutefois, la reprise du crédit d’impôt n’est pas effectuée lorsque, en cas de défaillance de l’entreprise ou de l’organisme, les logements ayant ouvert droit au crédit d’impôt sont repris par une autre entreprise ou organisme qui s’engage à louer les logements, dans les conditions prévues au 4 du I, pour la fraction de la durée minimale de location restant à courir. ».

XIV. – En conséquence, à l’alinéa 135, après le mot :

« exploitantes »,

insérer les mots : « et par les organismes mentionnés au 4 du I ».

XV. – En conséquence, compléter l’alinéa 138 par les mots :

« et organismes mentionnés au 4 du I ».

XVI. – En conséquence, supprimer la dernière phrase de l’alinéa 152.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement consiste à préserver l’aide fiscale en faveur du logement intermédiaire et social outre-mer, dans le cadre de la réforme que propose l’article 13 du projet de loi de finances pour 2014.

Il est ainsi proposé de maintenir la défiscalisation à l’impôt sur les sociétés pour les opérations de logement social sans limite de chiffre d’affaires et d’étendre le crédit d’impôt en matière d’investissements productifs aux opérations de création de logements intermédiaires outre-mer. Ainsi, les entreprises dont le chiffre d’affaires est inférieur à 20 millions d’euros pourraient continuer à appliquer la défiscalisation actuelle à l’impôt sur les sociétés des investissements dans le logement intermédiaire ou choisir d’appliquer le crédit d’impôt. Les entreprises de plus de 20 millions d’euros de chiffre d’affaires devraient en revanche appliquer obligatoirement le crédit d’impôt.

De cette façon, l’aide fiscale au logement intermédiaire outre-mer serait maintenue dans des conditions analogues à l’aide fiscale aux investissements productifs.

Plus précisément, le présent amendement ajoute au crédit d’impôt en matière d’investissements productifs les opérations éligibles à l’aide fiscale en matière d’impôt sur les sociétés en faveur du logement intermédiaire.

Cet ajout implique un certain nombre de dispositions de coordination et de mise en cohérence. En particulier, l’assiette du crédit d’impôt serait plafonnée en montant par mètre carré de surface habitable, d’une manière similaire à ce qui est actuellement prévu par les réductions d’impôt des

particuliers investissant dans le logement outre-mer, social ou intermédiaire (articles 199 *undecies* A et 199 *undecies* C du CGI).

Ce plafonnement permet en outre de préserver un avantage en faveur du logement social, le taux du crédit d'impôt prévu à l'article 244 *quater* X nouveau du CGI (40 %) étant supérieur au taux du crédit d'impôt qui s'appliquerait au logement intermédiaire (35 %), pour une assiette plafonnée de manière équivalente.