

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 octobre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° I-790 (2ème Rect)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

I. – Le II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Le 7° est ainsi modifié :

1° La première phrase est ainsi modifiée :

a) Les mots : « avant le 31 décembre 2011 et » sont supprimés et l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » ;

b) Après la seconde occurrence du mot : « sociaux » sont insérés les mots : « mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

c) À la fin, les mots : « et à proportion de la surface du bien sur laquelle il s'engage à les réaliser » sont remplacés par les mots : « à compter de la date de l'acquisition » ;

2° La deuxième phrase est ainsi rédigée : « Dans ce dernier cas, l'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. » ;

3° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent 7° s'applique également aux cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens, précédées d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016 et réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine » ;

B. - Le 8° est ainsi modifié :

1° Les mots : « avant le 31 décembre 2011 et » sont supprimés et l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2016 » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent 8° s'appliquent également aux cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens, précédées d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016 et réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine. »

II. - Le I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2016.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les deux exonérations applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées directement ou indirectement au profit d'un organisme en charge du logement social constituent des mesures importantes de soutien à l'acquisition, par les bailleurs sociaux, de ressources immobilières, et notamment foncières, pour la réalisation de nouveaux programmes de logements sociaux.

Partant, elles concourent à l'accroissement de l'offre de logements sociaux et participent au plan d'actions du Gouvernement en faveur de la relance de la construction de logements.

Or, il s'agit de mesures temporaires qui arrivent à échéance au 31 décembre 2015.

Le présent amendement a donc pour objet de proroger d'une année l'application de ces dispositifs incitatifs.

De plus, le bénéfice de ces exonérations sera maintenu pour les cessions qui auront fait l'objet d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de cette promesse.

Par ailleurs, l'article 9 de la loi de finances pour 2015 a étendu l'application de l'exonération de ces plus-values immobilières aux cessions réalisées au profit de tout acquéreur au prorata de la part des logements sociaux qu'il s'engage à construire.

Or, cette extension du champ de l'exonération soulève des difficultés d'application tenant à l'absence de définition des logements sociaux, aux modalités de détermination du prorata d'exonération inadaptées à la réalité des constructions et à l'existence d'un double système d'amende. Ces difficultés sont de nature à obérer la mise en œuvre effective de cette mesure fiscale incitative en faveur de la réalisation de logements sociaux.

Par conséquent, le présent amendement précise le champ des opérations éligibles, les modalités de calcul de l'exonération et supprime l'amende prévue au terme d'un délai de dix mois, qui est source de complexité, alors même qu'il existe une amende en cas de non-réalisation des logements sociaux dans le délai de quatre ans.