

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Adopté

AMENDEMENT

N ° I-CE45

présenté par

M. Goldberg, Mme Linkenheld, Mme Maquet, M. Pellois, M. Bies et M. Laurent

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:

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

1° La première phrase du 7° est ainsi modifiée :

a) L'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2018 » ;

b) Après la seconde occurrence des mots : « logements sociaux », sont insérés les mots : « mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 dudit code » ;

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 et une phrase ainsi rédigée :

« à compter de la date de l'acquisition. 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 » ;

2° La deuxième phrase du même 7° est supprimée ;

3° Au 8°, l'année : « 2015 » est remplacée par l'année : « 2018 ».

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

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

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, compte tenu de leur caractère incitatif, il s'agit de mesures temporaires qui arrivent à échéance au 31 décembre 2015.

Le présent amendement a donc pour objet de proroger de trois ans l'application de ces exonérations, soit pour les cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2018.

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

Ce faisant, la neutralité de la fiscalité dans le choix du contribuable de céder un bien immobilier directement à un bailleur social ou à un opérateur qui s'engage à construire des logements pour ce même bailleur social est assurée.

Pour autant, cette extension du champ de l'exonération soulève des difficultés d'application tenant à l'absence de définition des logements sociaux, à des 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 vise à clarifier ces modalités d'application en précisant le champ des opérations éligibles, les modalités de calcul de l'exonération et en supprimant 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.