

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 octobre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Adopté

AMENDEMENT

N° I-CF400

présenté par

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

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 :

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

Cet amendement vise à prolonger l'exonération totale d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des particuliers lorsqu'ils cèdent un immeuble bâti ou non bâti à un organisme HLM, une collectivité territoriale ou tout autre cessionnaire qui s'engage à y réaliser et achever des logements sociaux dans un délai de quatre ans.

Cette disposition prend fin, sauf modification législative, au 31 décembre 2015. Or il s'agit d'une incitation importante à la libération de foncier constructible et d'immeubles en faveur de la production de logements sociaux. Conformément aux annonces du Président de la République, lors du Congrès de l'USH le 24 septembre dernier, cet amendement propose donc de prolonger cette exonération jusqu'au 31 décembre 2018.

Le coût annuel de cette exonération était estimé, par le PLF 2015, à 10 millions d'euros.

Par ailleurs, l'article 9 de la loi de finances pour 2015 a étendu l'application de cette exonération 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 aujourd'hui des difficultés d'application importantes 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 également 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.