

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 octobre 2016

PLF 2017 - (N° 4061)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-444

présenté par
M. Goldberg

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 13 ainsi rédigé :

« 13. Les livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, les livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions de l'article L.225-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les cessions, prévues à l'article L. 255-3 du même code , des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un tel bail et destinés à la résidence principale des acquéreurs. L'opération doit faire l'objet d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département. »

2° Le II de l'article 284 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les organismes de foncier solidaire qui ont acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux prévu au 13 du I de l'article 278 *sexies* sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. »

II. – Au quatrième alinéa de l'article L. 176 du livre des procédures fiscales, la référence : « 12 » est remplacée par la référence : « 13 ».

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article 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

L'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) prévoit l'application du taux de 5,5 % à certaines opérations de logement locatif social et à certaines opérations d'accession sociale à la propriété.

L'objet de cet amendement est d'y ajouter l'accession à la propriété réalisée dans le cadre d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions de l'article L 255-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce dispositif repose sur le schéma suivant : un organisme de foncier solidaire (OFS- organismes sans but lucratif créés par la loi ALUR) conclut un bail réel solidaire (cf. ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016) avec un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et cède les droits réels immobiliers attachés à ces logements des ménages à ressources modestes à un prix réduit (les ressources des acquéreurs et les prix sont plafonnés par les textes).

La particularité de ce dispositif est de garantir l'affectation sociale du logement dans la durée puisque le ménage acquéreur ne pourra transmettre ses droits qu'à des acquéreurs remplissant les mêmes conditions de ressources et à un prix également plafonné.

L'application du taux réduit serait conditionnée à un agrément de l'opération par l'État.

En outre, la proposition prévoit l'application du taux de 5,5 % en amont de ces opérations, lors de l'acquisition du terrain par l'OFS (pour rappel, les cessions de terrain à bâtir sont soumises à TVA lorsque le vendeur est un assujetti). Cette mesure permettrait, dans cette hypothèse, de limiter le coût du foncier et donc de la redevance qui sera ensuite facturée au titre du bail réel solidaire.

Elle prévoit également l'application du taux de 5,5 % dans le cas où un organisme de logement solidaire achèterait un logement neuf déjà bâti en vue de conclure directement un bail réel solidaire avec un ménage (hypothèse d'une opération portant sur un immeuble collectif pour lequel on souhaiterait « mixer » des logements « classiques » et des logements en « bail réel solidaire ». Dans une telle hypothèse, l'OFS ne pourrait pas acquérir l'ensemble du terrain et consentir un bail réel solidaire à un opérateur qui serait chargé de la construction. La seule solution serait que l'OFS acquière les logements destinés au système du bail réel solidaire une fois qu'ils sont bâtis et consente ensuite un bail réel solidaire sur ces logements, hypothèse prévue par l'ordonnance précitée.

Dans ces deux derniers cas, l'application du taux réduit serait limitée aux terrains destinés à faire l'objet d'un bail réel solidaire et un reversement du différentiel de TVA serait prévu si cette condition relative à la conclusion d'un tel bail n'était pas remplie.

Les auditions conduites dans le cadre de la préparation du rapport pour avis de la mission Égalité des territoires et Logement, notamment auprès de l'Union sociale pour l'habitat (USH), ont montré l'importance de faire évoluer la situation.