

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-946

présenté par

M. Abad

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

I. – Au 13 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, les mots : « ainsi que les cessions, prévues à l'article » sont remplacés par les mots : « , les redevances perçues par l'organisme de foncier solidaire au titre du bail réel solidaire, ainsi que les cessions, prévues aux articles L. 255-2 et ».

II. – 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

La loi de finances rectificative pour 2016 a soumis les opérations d'accès sociale à la propriété réalisées dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) au taux réduit de TVA de 5,5 %. On rappelle que ce mécanisme, créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accès très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier et du bâti. Le 13 du I de l'article 278 *sexies* du CGI, tel que voté en 2016, prévoit l'application du taux de 5,5 % selon différentes modalités en fonction du montage de ces opérations, plusieurs schémas étant possibles. Toutefois, il s'avère que la rédaction du texte, élaborée avant que ce nouveau dispositif ne devienne opérationnel, n'a pas correctement appréhendé tous les schémas et, dans certains cas, des problèmes de « frottements fiscaux » peuvent conduire à supprimer, in fine, le bénéfice du taux réduit. Le présent amendement a pour objectif de remédier à ces frottements dans 2 situations : - Un organisme de foncier solidaire (OFS) acquiert un immeuble bâti et conclut directement un bail réel solidaire avec un ménage. Le texte adopté en 2016 permet à l'OFS d'acquérir les logements au taux de 5,5 % mais il omet de préciser qu'il pourra ensuite revendre aux ménages les droits sur le bâti à ce même taux - Un OFS acquiert un terrain. Le texte adopté en 2016 lui permet d'acheter ce terrain au taux réduit. Toutefois, si ce terrain nécessite des travaux d'aménagement importants, l'OFS supportera une TVA à 20 % sur ces travaux qu'il

répercutera ensuite sur les ménages via la redevance perçue au titre de la mise à disposition du terrain. Pour éviter ce « frottement », il faut permettre à l'OFS d'opter à la TVA à taux réduit sur ces redevances. Cette option est d'ores et déjà possible en application du 5° de l'article 260 mais la loi doit préciser que, en cas d'option, c'est bien le taux réduit qui s'appliquera et non le taux normal.