

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-1133

présenté par

M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant:**

I. – À la première phrase du III de l'article 1384 A du code général des impôts, le mot : « neufs » est supprimé.

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration du prélèvement sur les recettes de l'État au titre de la compensation d'exonérations relatives à la fiscalité locale et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les opérations de location-accession agréées (PSLA) bénéficient du taux réduit de TVA et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée de 15 ans prévue au III de l'article 1384 A du CGI.

Actuellement, ce régime ne concerne que les logements neufs.

On note toutefois que les règles issues du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les règles de TVA, permettent d'appliquer le régime du PSLA à des opérations portant sur des logements anciens faisant l'objet d'une réhabilitation « lourde » lorsque les travaux de rénovation sont d'une telle importance qu'ils peuvent être assimilés à une construction neuve (cf. notamment article R 331-63 du CCH modifié par le décret n°2013-1299).

Les critères retenus pour une requalification « en neuf » sont ceux visés à l'article 257 du CGI, c'est-à-dire ceux utilisés pour l'application des règles de TVA.

Ce type d'opérations tend à se développer, notamment dans le cadre d'opérations visant à revitaliser les centres-bourg.

Toutefois, un logement requalifié en « neuf » en application des règles du code de la construction et de l'habitation et des textes régissant la TVA ne sera pas automatiquement considéré comme neuf au regard des règles de taxe foncière (les critères utilisés pour la TFPB se réfèrent à une modification du gros œuvre, du volume ou de la surface habitable et sont donc plus exigeants que ceux utilisés au regard de la TVA qui conduisent à une requalification en neuf en cas de rénovation de l'ensemble des éléments de second œuvre sans nécessité de modification du gros œuvre ou de la surface)

Cette discordance des critères applicables en TVA et en TFPB peut conduire à exclure l'exonération de TFPB alors pourtant que, sur le plan juridique, l'opération a bien été agréée PSLA et a pu bénéficier du régime de TVA à taux réduit prévu pour ces opérations.

Il est donc proposé de supprimer le mot « neuf » qui figure actuellement dans l'article 1384 A du CGI, ce qui permet de sécuriser ces opérations.

Cette mesure permettrait également, à terme, d'envisager une extension du dispositif PSLA sur des logements anciens faisant l'objet de travaux moins importants que ceux aboutissant à une requalification « en neuf », sous réserve d'une adaptation préalable des règles prévues par le code de la construction et de l'habitation.