

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 384)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 366

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. - Le V de la section II du chapitre premier du titre IV de la première partie du livre premier est complété par un D et un article 750 *bis* C ainsi rédigés :

« D : Mayotte – Régime temporaire

« *Art. 750 bis C.* – Les actes de partage de succession et les licitations de biens héréditaires répondant aux conditions prévues au II de l'article 750, établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2025, sont exonérés du droit de 2,50 % à hauteur de la valeur des immeubles situés à Mayotte. » ;

B. – Après l'article 1043 A , il est inséré un article 1043 B ainsi rédigé :

« *Art. 1043 B.* – Dans le département de Mayotte, à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2025, sont exonérés de droit d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière lorsqu'ils sont réalisés au profit de propriétaires irréguliers de biens immeubles :

« 1° Les cessions effectuées par une personne publique ;

« 2° Les actes de notoriété et les décisions judiciaires constatant l'usucapion. » ;

C. – Après le 14° *bis* de la section IX du chapitre IV du titre IV de la première partie du livre premier, sont insérés un 14° *ter* et un article 1135 *ter* ainsi rédigés :

« 14° *ter* Droits de mutation à titre gratuit. Exonération des immeubles et droits immobiliers situés à Mayotte.

« Art. 1135 ter. – Sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit, les immeubles et droits immobiliers situés à Mayotte, lors de la première transmission postérieure à la reconstitution des titres de propriété y afférents, sous réserve que ces titres de propriété aient été constatés par un acte régulièrement transcrit ou publié entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2025. » ;

D. – L'article 1388 *sexies* est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

i) Les mots : « pour l'établissement de » sont remplacés par les mots : « la base d'imposition à » ;

ii) Les mots : « les valeurs locatives » sont supprimés ;

iii) Le mot : « font » est remplacé par le mot : « fait » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les propriétés mentionnées au premier alinéa sont cédées entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2025, la durée de l'abattement est de trois ans. » ;

2° Le II est ainsi rédigé :

« II.- Le taux de l'abattement est fixé à :

« a) 100 % la première année, 80 % la deuxième année, 60 % la troisième année, 40 % la quatrième année et 20 % la dernière année pour les propriétés mentionnées au premier alinéa du I ;

« b) 100 % la première année, 70 % la deuxième année et 30 % la dernière année pour les propriétés mentionnées au deuxième alinéa du I. » ;

E. – Après l'article 1396 , il est inséré un article 1396 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1396 bis. – I. – À Mayotte, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties cédées à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2025 par une personne publique aux occupants irréguliers de terrains fait l'objet d'un abattement les trois années suivant celle au cours de laquelle la cession est intervenue.

« En cas de changement de redevable de la taxe au cours de cette période, l'abattement cesse de s'appliquer.

« II. – Le taux de l'abattement est fixé à 100 % la première année, 70 % la deuxième année et 30 % la dernière année.

« III. – L'abattement s'applique sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis* et portant sur la totalité de la part lui revenant. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à mettre en place, à Mayotte, un régime fiscal transitoire jusqu'en 2025 à même de faciliter les démarches de régularisation foncière.

En raison de la départementalisation récente de Mayotte et de son histoire caractérisée par la coexistence de plusieurs systèmes, le droit commun, rendu par les tribunaux français, le droit coutumier local et le droit cadial, il est constaté une absence massive de titres de propriétés aboutissant à un désordre juridique de la propriété foncière.

Dans ces conditions, le marché immobilier ne peut fonctionner avec fluidité et les leviers habituels de l'action publique (acquisition à l'amiable, utilisation du droit de préemption, recours à l'expropriation) sont peu opérants. Les successions non réglées et les occupations sans titre en sont les causes principales.

Cette absence de titre de propriété constitue un handicap majeur au vu des conséquences juridiques, économiques et sociétales qui retardent la mise en action par la puissance publique de tous les projets de développement.

Cet amendement propose une série de dispositifs temporaires tendant à inciter, par des mesures d'allègement fiscal, les héritiers ou occupants irréguliers de biens immeubles à s'engager dans la constitution ou la reconstitution de titres.

Ce régime dérogatoire prévoit l'exemption totale ou partielle des frais d'enregistrement, des droits de successions et de donation à la première transmission et une exemption dégressive des taxes locales sur trois ans après le titrement.