

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mai 2018

## LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 2330

présenté par

M. Cédric Roussel, M. Anato, Mme Cazarian, M. Sorre, Mme Guerel, Mme Rauch, Mme Bureau-Bonnard, M. Buchou et M. Nadot

**ARTICLE 52**

Rédiger ainsi cet article :

I. – Le premier alinéa de l'article 279-0 bis A du code général des impôts est ainsi rédigé :

« La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons de logements neufs et de logements, issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, considérés comme neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, soit à des organismes mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 ou soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, soit à des fonds ou personnes morales, qu'elles destinent à la location à usage de résidence principale dans le cadre d'une opération de construction ayant fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux *a* à *c*. »

II. – En conséquence, l'article 1384-0 A du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article sont exclusives de celles prévues aux *f* à *o* du 1° du I de l'article 31 et aux articles 31 *bis*, 199 *decies* I, 199 *undecies* A, 199 *septvicies* et 199 *novovicies* du présent code. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Afin de favoriser le retour des investisseurs institutionnels sur le marché du logement intermédiaire particulièrement dans les communes en zone tendue avec un objectif de production d'au moins

10.000 logements intermédiaires en trois ans, un régime fiscal spécifique au logement intermédiaire a été mis en place.

Ce dispositif prévoit, d'une part, l'application d'un taux de TVA de 10 % pour les livraisons de logements locatifs neufs (article 219-0 bis A du CGI) et, d'autre part, une exonération de taxe foncière aux opérations de construction de logements intermédiaires pour une durée maximale de 20 ans (article 1384-0 A du CGI). Il concerne les investisseurs institutionnels. Ce strict encadrement des bénéficiaires a pour conséquence d'exclure assez largement les fonds immobiliers qui, pour une large part d'entre eux, sont ouverts à des investisseurs privés.

Afin de tenir compte de ces contraintes et pour permettre aux fonds immobiliers de jouer un rôle plus important dans le financement de logements locatifs destinés au secteur intermédiaire, il est proposé de faire évoluer la législation par la mesure suivante :

Élargir le dispositif à tous les fonds immobiliers (SCPI, SPPICAV, FPI) en excluant l'application des autres dispositifs fiscaux de faveur : il est proposé de permettre à tous les fonds immobiliers de bénéficier de ce régime, sans qu'il soit tenu compte du régime fiscal des détenteurs de leur capital social, en excluant expressément l'application des autres régimes fiscaux incitatifs à destination des investisseurs privés.