

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 octobre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF913

présenté par

M. Pupponi, M. Castellani, M. Molac, M. Pancher et Mme Pinel

ARTICLE 8

I. – À l’alinéa 48, supprimer le mot :

« neufs ».

II. – À l’alinéa 49, après les mots :

« une autre personne, »

insérer les mots :

« les redevances perçues par l’organisme de foncier solidaire au titre du bail réel solidaire, ainsi que ».

III. – 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’accession 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’accession très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier (foncier acquis par un organisme de foncier solidaire) et du bâti (acquis par le ménage).

Ces opérations, qui prévoient un mécanisme anti spéculatif strict, se développent sur l’ensemble du territoire, selon différents schémas (opérations réalisées directement entre l’organisme de foncier solidaire et le ménage ou via un opérateur, opérations portant sur des logements neufs ou portant sur des logements anciens réhabilités etc). L’examen des projets en cours a conduit à identifier certains « frottements fiscaux » qui 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 :

- Lorsque l'opération porte sur un logement ancien réhabilité, les règles actuelles prévoient l'application du taux de 5,5 % pour certains types de montages mais pas pour d'autres. Il est donc proposé d'harmoniser ces règles.
- Lorsqu'un organisme de foncier solidaire acquiert un terrain, les règles actuelles lui permettent d'acheter ce terrain au taux de 5,5 %. Toutefois, si ce terrain nécessite des travaux d'aménagement importants, l'organisme de foncier solidaire 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'organisme de foncier solidaire 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.