

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 novembre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° II-1648

présenté par
M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 75, insérer l'article suivant:****Mission « Cohésion des territoires »**

I. – Le *d* du II de l'article 209 du code général des impôts est complété une phrase ainsi rédigée :
« Cette disposition ne s'applique pas aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixtes mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I 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 ELAN entend favoriser les restructurations du monde du logement social soit par des fusions (plusieurs articles visent à faciliter ces opérations : cf art 26, 27 *bis*...du projet de loi Elan) soit par la Constitution de groupes d'organismes de logement social. Le présent amendement apporte une précision pour sécuriser la fusion des sociétés HLM : En effet, en cas de fusion placée sous le régime de l'article 210 A du code général des impôts (CGI), les déficits fiscaux de la structure absorbée sont transférés à la structure absorbante à la condition de l'obtention d'un agrément tel que prévu par l'article 209, II du CGI. Or, cet article exclut le bénéfice de l'agrément pour les déficits provenant de la gestion d'un patrimoine immobilier.

Cette exclusion avait été introduite en 2012 pour lutter contre certains montages abusifs au sein de groupes ayant des « holdings immobilières » calibrées pour générer des déficits. Cette situation est totalement étrangère au secteur HLM. Toutefois, certains ont pu s'interroger sur les situations susceptibles de générer des déficits fiscaux dans les organismes hlm, sachant qu'ils bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour leurs activités du service d'intérêt général (location sociale, accession sociale, gestion des certaines collectivités). Pour répondre à cette interrogation légitime, précisons que ces déficits, qui, par hypothèse sont liés à leurs activités annexes non exonérées, proviennent essentiellement des pertes qu'ils peuvent subir sur leur activité de location de locaux commerciaux (locaux situés au pied des immeubles HLM) qu'ils ne parviennent pas à louer ou qu'ils louent parfois pour un prix qui ne permet pas de couvrir les charges afférentes à ces locaux (amortissements, impôts locaux, charges d'entretien...).

Ils proviennent également de l'activité de location de certains logements non conventionnés, par exemple les logements destinés aux gendarmes et attachés aux gendarmeries, les logements locatifs intermédiaires, et d'autres logements spécifiques. Il arrive en effet que les charges afférentes à ces logements soient supérieures, pendant un certain temps, aux loyers perçus (en raison notamment de certains amortissements ou de charges de travaux non répercutables)

Il paraît donc nécessaire de clarifier la portée de l'article 209 afin de ne pas exclure les transferts d'éventuels déficits fiscaux en cas de fusion entre organismes HLM – ce qui pourrait être de nature, dans certains cas, à freiner la réalisation de ces opérations. On précise qu'il ne s'agit pas de donner un « blanc-seing » à tout transfert de déficit puisqu'en tout état de cause, celui-ci reste soumis, comme pour toutes les sociétés, à un agrément de l'administration fiscale.