

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 décembre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2493)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CF384

présenté par
M. Giraud, rapporteur général

ARTICLE 8

Rédiger ainsi cet article :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 2° du 3 du I de l'article 257, les mots : « mentionnés au II de » sont remplacés par les mots : « mentionnées à » ;

2° À la deuxième phrase du II de l'article 270 :

a) La deuxième occurrence du mot : « au » est remplacée par les mots : « aux A et C du » ;

b) Les mots : « , à l'exception de celles relatives aux locaux mentionnés aux 4, 5, 8, 11 et 11 bis du I du même article 278 sexies, » sont supprimés ;

3° L'article 278 sexies est ainsi rédigé :

« Art. 278 sexies. – I. – Pour l'application du présent article :

« 1° Un logement locatif social s'entend d'un logement auquel s'applique l'aide personnalisée au logement conformément aux 3° ou 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Le prêt réglementé s'entend du prêt octroyé pour financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement locatif social et conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement conformément aux mêmes 3° ou 5° de l'article L. 831-1 du même code ;

« 3° Le prêt locatif aidé d'intégration s'entend du prêt réglementé octroyé pour financer un logement locatif social adapté aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières dont la construction, l'acquisition ou l'amélioration est éligible aux aides de l'État conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement conformément auxdits 3° ou 5° de l'article L. 831-1 dudit code ;

« 4° Le prêt locatif à usage social s'entend du prêt réglementé, autre que le prêt locatif aidé d'intégration, octroyé pour financer un logement locatif social dont la construction, l'acquisition ou l'amélioration est éligible aux aides de l'État conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement conformément aux mêmes 3° ou 5° de l'article L. 831-1 du même code ;

« 5° Le prêt locatif social s'entend du prêt réglementé octroyé à compter du 8 mars 2001 pour financer un logement locatif social dont la construction, l'acquisition ou l'amélioration n'est pas éligible aux aides de l'État conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement conformément aux mêmes 3° ou 5° de l'article L. 831-1 du même code ;

« 6° L'acquisition-amélioration s'entend de la succession des opérations suivantes portant sur des locaux affectés ou non à l'habitation :

« a) La livraison financée par un prêt réglementé ou la mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par l'État, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;

« b) La réalisation de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement financés par un prêt réglementé ;

« 7° Le contrat d'accession à la propriété s'entend, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, du contrat unique de vente ou de construction de logements destinés à des personnes physiques dont les ressources, à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas les plafonds majorés prévus à la première phrase du dixième alinéa de l'article L. 411-2 du même code ;

« 8° Les quartiers prioritaires de la politique de la ville s'entendent de ceux définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

« 9° Les conventions de rénovation urbaine s'entendent des conventions pluriannuelles prévues au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

« 10° Les conventions de renouvellement urbain s'entendent des conventions pluriannuelles prévues au premier alinéa du I de l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée et, le cas échéant, de leurs protocoles de préfiguration ;

« 11° Les organismes d'habitations à loyer modéré s'entendent de ceux mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 12° L'association foncière logement s'entend de celle mentionnée à l'article L. 313-34 du même code.

« II. – Dans le secteur du logement locatif social, relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A du présent code :

« A. – Les livraisons et livraisons à soi-même des logements neufs suivants :

« 1° Les logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration ;

« 2° Les logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social lorsqu'ils sont situés :

« a) Dans un quartier prioritaire de politique de la ville, y compris partiellement, lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;

« b) En dehors de ces quartiers et :

« – soit font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;

« – soit sont intégrés dans un ensemble immobilier pour lequel la proportion de logements relevant d'une telle convention, parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration ou à usage social, est au moins égale à 50 % ;

« 3° Les logements locatifs sociaux autres que ceux mentionnés aux 1° et 2°.

« Le présent A s'applique lorsque le destinataire de l'opération est bénéficiaire des aides ou prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour le logement livré. Le 3° du présent A s'applique également lorsque le destinataire est l'association foncière logement lorsque celle-ci a conclu, pour le logement livré, la convention prévue au 4° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« B. – Les opérations suivantes :

« 1° Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements locatifs sociaux lorsque l'usufruitier bénéficie du prêt réglementé et a conclu la convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement ;

« 2° Les livraisons de locaux dans le cadre de l'acquisition-amélioration financées par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social ;

« C. – Les livraisons et livraisons à soi-même de logements à usage locatif autres que sociaux destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas celui prévu au c de l'article 279-0 bis A lorsque le destinataire est :

« 1° Pour les logements situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou d'une convention de renouvellement urbain, ou entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, l'association foncière logement ou des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts ;

« 2° Pour les logements situés sur des terrains octroyés au titre des contreparties mentionnées au onzième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, un organisme

réalisant, en substitution de l'association foncière logement, des opérations immobilières qui relèvent d'une convention de rénovation urbaine.

« III. – Dans le secteur de l'accès social à la propriété, relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A :

« 1° Les livraisons et livraisons à soi-même des logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsqu'ils font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département ;

« 2° Les livraisons et livraisons à soi-même des logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accès social à la propriété pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas le plafond prévu pour les logements mentionnés au 1° du présent III lorsque, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ces logements et travaux :

« a) Soit sont situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 précitée, ou sont entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;

« b) Soit, dans les situations autres que celles mentionnées au a, sont intégrés à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;

« 3° Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accès social progressif à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-13 du code de la construction et de l'habitation ;

« 4° Les opérations suivantes réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du même code :

« a) Les livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire ;

« b) Lorsque le bail est pris par la personne qui occupe le logement, les livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire ;

« c) Lorsque le bail est pris par une autre personne, les cessions des droits réels immobiliers.

« IV. – Dans le secteur social et médico-social, relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A les livraisons et livraisons à soi-même de locaux directement destinés ou mis à la disposition des structures suivantes :

« 1° Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence suivantes :

« a) Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« b) Les structures dénommées "lits halte soins santé", les structures dénommées "lits d'accueil médicalisés" et les appartements de coordination thérapeutique mentionnés au 9° du même I ;

« c) Les centres d'hébergement d'urgence déclarés conformément à l'article L. 322-1 du même code, lorsqu'ils sont destinés aux personnes sans domicile ;

« 2° Les établissements suivants, lorsqu'ils agissent sans but lucratif, que leur gestion est désintéressée et qu'ils assurent un accueil temporaire ou permanent :

« a) Les établissements mentionnés au 2° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles qui hébergent des mineurs ou de jeunes adultes handicapés, pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement ;

« b) Les établissements mentionnés au 6° du même I qui hébergent des personnes âgées et qui remplissent les critères d'éligibilité d'un prêt réglementé ;

« c) Les établissements mentionnés au 7° dudit I qui hébergent des personnes handicapées ;

« d) Les établissements mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation qui hébergent des jeunes travailleurs et auxquels s'applique l'aide personnalisée au logement conformément au 5° de l'article L. 831-1 du même code.

« Le présent IV s'applique aux seules opérations faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et l'État dans le département formalisant l'engagement d'héberger les publics concernés dans les conditions prévues par le présent article et, selon le cas, le code de l'action sociale et des familles ou le code de la construction et de l'habitation. » ;

« V. – Relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A les livraisons de terrains à bâtir destinés à la construction de locaux faisant l'objet d'une opération taxable au taux réduit conformément au présent article, autres que celles mentionnées au a du 4° du III, lorsque l'acquéreur atteste de cette destination dans l'acte de vente. » ;

4° Les 1° et 2° de l'article 278 sexies-0 A sont remplacés par un tableau et deux alinéas ainsi rédigés :

Secteurs ou locaux concernés	Subdivision de l'article 278 sexies	Taux
Logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration	1° du A du II	5,5 %
Logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social et relevant de la politique de renouvellement urbain	2° du A du II	5,5 %
Autres logements locatifs sociaux	3° du A du II	10 %
Locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration lorsque l'acquisition est financée par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social	4° du B du II	5,5 %
Logements assimilés à des logements locatifs sociaux	C du II	10 %
Accession sociale à la propriété	III	5,5 %
Secteur social et médico-social	IV	5,5 %
Terrains à bâtir destinés à des locaux faisant l'objet d'une opération taxable au taux réduit	V	10 %

« Pour les opérations mentionnées au 1° du B du II de l'article 278 sexies, le taux applicable est celui prévu par le tableau du deuxième alinéa du présent article pour la livraison mentionnée au A du même II portant sur la même catégorie de logements.

« Par dérogation aux trois premiers alinéas du présent article, le taux applicable aux livraisons des logements, terrains et locaux mentionnés aux II à IV de l'article 278 sexies postérieures à la première livraison ou livraison à soi-même de ces mêmes logements, terrains et locaux est celui applicable à cette première livraison ou livraison à soi-même. » ;

5° L'article 278 sexies A est ainsi rédigé :

« Art. 278 sexies A. – I. – Relèvent des taux réduits mentionnés au II les livraisons à soi-même des travaux suivants :

« 1° Les travaux d'extension des locaux ou rendant l'immeuble à l'état neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, portant sur :

« a) Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement ;

« b) Les locaux du secteur social et médico-social mentionnés au IV de l'article 278 sexies, lorsque ces travaux sont pris en compte par la convention prévue au dernier alinéa du même IV ;

« 2° Les travaux dans le cadre de l'acquisition-amélioration financés par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social ;

« 3° Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts, les travaux de nettoyage et les travaux mentionnés au 2° du présent I, portant sur :

« a) Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement, situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain et dont la construction n'a pas été financée par un prêt locatif social ;

« b) Les autres logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement ;

« c) Les locaux dont la livraison est éligible au taux réduit conformément au 1° du III et au IV de l'article 278 sexies ;

« 4° Les travaux de démolition des logements mentionnés au a du 3° du présent I, dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain.

« Le présent I ne s'applique pas aux travaux pour lesquels l'article 278-0 bis A prévoit un taux réduit inférieur à celui mentionné au II.

« II. – Les taux réduits prévus au I sont égaux à :

Travaux concernés	Subdivision du présent article	Taux
Travaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration financés par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social	2° du I	5,5 %
Autres travaux portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain	a du 3° du I	5,5 %
Travaux portant sur les autres logements locatifs sociaux	b du 3° du I	10 %
Travaux portant sur les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession ou sur les locaux relevant du secteur social et médico-social	c du 3° du I	10 %
Travaux de démolition portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain	4° du I	5,5 %

« Pour les travaux mentionnés au 1° du I, le taux applicable est celui prévu pour la livraison du local sur lequel ils portent, conformément à l'article 278 sexies-0 A. À cette fin, un logement dont la construction n'a été financée ni par un prêt locatif aidé d'intégration, ni par un prêt locatif à usage

social, ni par un prêt locatif social est assimilé à un logement dont la construction a été financée par un prêt locatif à usage social. » ;

6° Au b de l'article 279-0 bis A, les références : « 2 à 6, 8 et 10 du I » sont remplacées par les références : « A et B du II, au 1° du III et au IV » ;

7° Le II de l'article 284 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– le début de la première phrase est ainsi rédigé : « Tout destinataire des opérations éligibles aux taux réduits conformément à l'article 278 sexies, autres que celles relevant du dernier alinéa du présent II, est tenu au paiement... (le reste sans changement). » ;

– à la troisième phrase, les références : « 4, 11 et 11 bis du I » sont remplacées par les références : « 1° et 2° du III » ;

– à la dernière phrase, la référence : « 4 du I » est remplacée par la référence : « 1° du III » ;

b) Au deuxième alinéa, les références : « 4 et 12 du I » sont remplacées par les références : « 1° et 3° du III » et les références : « 4, 11 et 11 bis du même I » sont remplacées par les références : « 1° et 2° du même III » ;

c) À la première phrase du dernier alinéa, la référence : « 13 du I » est remplacée par la référence : « 4° du III » ;

8° L'article 1384 A est ainsi modifié :

a) Les deux premières phrases du deuxième alinéa du I sont ainsi rédigées :

« L'exonération s'applique aux constructions de logements locatifs sociaux, au sens du 1° du I de l'article 278 sexies, neufs et affectés à l'habitation principale, lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt réglementé, au sens du 2° du même I. Ce seuil est abaissé à 30 % lorsque ces logements ont fait l'objet d'une cession de droits immobiliers dans les conditions mentionnées au 3° du B du II du même article 278 sexies. » »

b) Après la première occurrence du mot : « dispositions », la fin de la première phrase du I quater est ainsi rédigée : « de la seconde phrase du dernier alinéa du A du II de l'article 278 sexies. » ;

9° Au deuxième alinéa de l'article 1391 E, les références : « 2 à 8 du I » sont remplacées par les références : « II, 1° du III et IV ».

II. – Après le mot : « taux », la fin du quatrième alinéa de l'article L. 176 du livre des procédures fiscales est ainsi rédigée : « réduits mentionnés au même article 284. »

III. – Le présent article s'applique aux opérations intervenant à compter du 1er décembre 2019, à l'exception des 8° et 9° du I qui s'appliquent à compter des impositions établies au titre de 2020.

Toutefois, les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts dans sa version antérieure à celle issue du présent article restent applicables aux logements achevés avant le 1er janvier 2019.

IV. – La perte de recettes pour l'État résultant du présent article est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du même code.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à conserver l'article 8 dans sa rédaction issue du Sénat, sans néanmoins retenir la prorogation du délai dont disposent les bailleurs sociaux pour payer la TVA due au titre des constructions de logements neufs qu'ils réalisent, ainsi que l'application du taux réduit de TVA à 5,5% pour l'ensemble des opérations de construction et de rénovation des logements locatifs sociaux.

Il reprend également une proposition sénatoriale non adoptée qui vise à tenir compte des évolutions apportées pour clarifier le champ d'une exonération de TFBP qui s'appuie sur les périmètres du taux réduit de la TVA.