

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-1379 (Rect)

présenté par

M. Pupponi, M. Acquaviva, M. Brial, M. Castellani, M. Clément, M. Colombani, Mme Dubié,
Mme Frédérique Dumas, M. Falorni, M. François-Michel Lambert, M. Lassalle, M. Molac,
M. Pancher, Mme Pinel, Mme Wonner et M. Simian

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

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

1° L'article 278 *sexies* est ainsi modifié :

a) Le 2° du B du II est complété par les mots : « ainsi que, dans le cas où les travaux réalisés dans ce cadre ont rendu l'immeuble à l'état neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, les livraisons à soi-même des logements » ;

b) Après le même 2° , il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° Les livraisons de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation financées par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social. » ;

2° La cinquième ligne du tableau du deuxième alinéa de l'article 278 *sexies-0 A* est ainsi modifiée :

a) À la première colonne, les mots : « lorsque l'acquisition est » sont remplacés par les mots : « ou d'une opération assimilée » ;

b) À la deuxième colonne, après la référence : « 2° », est insérée la référence : « et 3° ».

II. – 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

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le législateur a souhaité soutenir, par l'application du taux réduit de TVA de 5,5 %, les opérations d'acquisition-amélioration de logements sociaux financées en PLAI ou en PLUS. Ces opérations permettent en effet la création de nouveaux logements sociaux à partir de la transformation d'immeubles anciens de bureaux ou de logements privés.

La loi a retenu une définition « stricte » des opérations d'acquisition-amélioration qui conduit à écarter certaines opérations qui, pourtant, sont s'inscrivent totalement dans l'objectif énoncé. Il est donc proposé d'élargir la définition des opérations éligibles en incluant :

- Le cas où, suite à l'acquisition de l'immeuble ancien dans le cadre d'une « acquisition-amélioration », l'état du bâti conduit le bailleur social à réaliser des travaux qui, fiscalement, « rendent l'immeuble à l'état neuf » (cette situation conduit actuellement à appliquer les règles de TVA des constructions neuves et non celles prévues pour l'acquisition-amélioration, ce qui peut être pénalisant)
- Le cas où les travaux d'amélioration à réaliser sur l'immeuble ancien, en vue de sa transformation en logements sociaux, sont effectués, non pas par l'organisme acquéreur mais par le vendeur, dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover.

Ces situations se rencontrent régulièrement, notamment dans les zones tendues où les montages réalisés sur des immeubles anciens sont souvent complexes.

On précise que, dans les 2 cas visés, l'opération aboutit bien à la création de logements locatifs sociaux nouveaux et que les conditions d'application du taux de 5,5 % restent encadrées par les mêmes conditions que les opérations d'acquisition-amélioration « classiques » : financement en PLAI ou PLUS, agrément, conventionnement APL etc.