

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-1615

présenté par

M. Peu, M. Dufrègne, M. Fabien Roussel, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Chassaigne,
M. Dharréville, Mme Faucillon, M. Jumel, M. Lecoq, M. Wulfranc, M. Brotherson, Mme Kéclard-
Mondésir, Mme Lebon, M. Nilor et M. Serville

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 HLM 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 deux 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.