

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-2408

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

I. – Les 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« 7° Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 :

« a) à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, à une société civile immobilière dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du même code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code, qui s'engagent par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition à réaliser et à achever exclusivement des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° du même article L. 831-1 dans un délai de dix ans à compter de la date de l'acquisition ;

« b) à tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Dans ce cas, l'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

« En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme des délais respectivement prévus aux a et b du présent 7° , le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement

d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

« Le présent 7° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

« 8° Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession selon les modalités prévues au a du 7° .

« En cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent reverse à l'État le montant dû au titre du I ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.

« En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme du délai de dix ans mentionné au a du 7° , l'organisme, la société ou l'association visé par ces dispositions est redevable de l'amende prévue au quatrième alinéa du 7° .

« Le présent 8° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée. »

II. – Le I s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2021 à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable peut justifier d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2020.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans l'objectif de favoriser la construction de logements sociaux, les 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoient des exonérations de plus-values immobilières en faveur des cessions d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens réalisées, directement ou indirectement, au profit de cessionnaires qui s'engagent à réaliser et à achever sur ces biens des logements sociaux.

Le 7° exonère en totalité les plus-values immobilières des particuliers dès lors que ces derniers cèdent leur bien à un organisme HLM. Il exonère également, au prorata de la surface de logements sociaux construits, les plus-values immobilières en cas de vente à tout autre cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

Le 8° exonère quant à lui en totalité les plus-values immobilières des particuliers qui cèdent leur bien à une collectivité territoriale ou à un établissement public foncier en vue de sa cession ultérieure à un organisme HLM dans un délai d'un an suivant l'acquisition.

Le présent amendement a pour objet de clarifier le fait que les exonérations prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI ne peuvent être octroyées qu'en cas d'engagement, de la part du cessionnaire final de l'opération, y compris s'il s'agit d'un organisme HLM, de construire des logements sociaux.

S'agissant des cessions réalisées au profit des organismes HLM, ces derniers doivent s'engager à construire exclusivement des logements sociaux. Par ailleurs, compte tenu de la spécificité de ces organismes, notamment des délais qui peuvent séparer l'acquisition de la construction, le délai qui leur est imparti pour l'achèvement des logements sociaux est porté à dix ans.