

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° I-2537

présenté par
M. Jolivet
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

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

1° L'article 279-0 *bis* A est ainsi modifié :

a) Au début, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne : »

b) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« 1° Les livraisons... (*le reste sans changement*) » ;

c) Il est ajouté un 2° ainsi rédigé :

« 2° Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements neufs à usage de résidence principale satisfaisant aux conditions prévues aux a, b et c du 1°, lorsque l'usufruitier est une personne morale visée au 1°. » ;

2° Le II *bis* de l'article 284 est ainsi rédigé :« II *bis*. – Toute personne qui a acquis des logements ou des droits immobiliers démembrés au taux prévu à l'article 279-0 *bis* A est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque tout ou partie des logements cessent d'être loués dans les conditions prévues au c du même article dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération de construction, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cession de logements ou de l'usufruit de ces logements.

« Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessions de logements ou du seul usufruit de ces logements ne peuvent porter sur plus de 50 % des logements. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à clarifier le régime des opérations réalisées en démembrement de propriété d'immeuble locatif intermédiaire bénéficiant du taux réduit de TVA de 10 %, lorsque les conditions mentionnées aux a, b et c de l'article 279-0 bis A sont remplies (implantation du logement en zone de fort déficit, intégration dans un ensemble immobilier comprenant un certain pourcentage de logements sociaux, location du logement à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par décret).

Précisément, le présent amendement se propose d'étendre expressément le bénéfice de l'usufruit locatif intermédiaire aux investisseurs personnes physiques lorsque ces derniers sont titulaires de la nue-propriété du logement intermédiaire et que l'usufruitier est un investisseur institutionnel visé au 1er alinéa de l'article 279 0 bis A. En effet, le recours au schéma d'usufruit locatif constitue, dans les territoires en fort déficit d'offre, un mode de financement complémentaire permettant de mobiliser l'épargne privée pour réaliser des logements à loyers plafonnés, en l'occurrence ici à loyer intermédiaire, tout en renforçant les fonds propres des bailleurs sociaux.

Le nu propriétaire confierait la gestion de son logement à un bailleur institutionnel (social ou privé) en vue de leur location à des personnes sous conditions de ressources et ne percevrait aucun revenu locatif pendant une durée d'au minimum 15 ans. Les revenus locatifs perçus uniquement par l'usufruitier bailleur institutionnel explique d'ailleurs le désintérêt « structurel » des investisseurs institutionnels en recherche de rendement courant, ce que souligne d'ailleurs le rapport de l'Inspection Générale des Finances (IGF) de novembre 2019. Au contraire, il existe une réelle demande de particuliers pour acquérir la nue-propriété de logements intermédiaires, qui leur permettrait notamment de constituer, à terme, un complément de retraite.

Or, ce schéma permettrait ainsi aux pouvoirs publics d'élargir la palette des possibilités pour financer des logements intermédiaires, dès lors que ce dispositif permet de réaliser des opérations financièrement coûteuses spécialement dans les zones les plus tendues où les besoins sont les plus urgents mais où les bailleurs sociaux peinent à financer leurs acquisitions compte tenu du prix du foncier. Ce mode de financement est en droite ligne cohérent avec le rapport de l'Inspection Générale des Finances (IGF) de novembre 2019 relatif à la diversification des sources de financement du logement locatif social qui appelle à la mobilisation de capitaux privés et prend expressément le schéma d'usufruit locatif comme modèle.

La gestion des logements intermédiaires par un bailleur institutionnel (social ou privé) garantit le parfait respect de l'affectation locative des logements aux conditions de ressources et de loyer imposées par la loi (au c) de l'Article 279 0 bis A et au II bis de l'article 284 du CGI), notamment lorsqu'il s'agit d'un bailleur social contrôlé par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Par ailleurs, l'augmentation de la production de logement intermédiaire dans ces zones très tendues, financée grâce au dispositif d'usufruit locatif, génèrera mécaniquement une augmentation de la production de logement social dans ces secteurs puisque :

- d'une part, les conditions posées par l'article 279 0 bis A du Code général des impôts pour la production de logement intermédiaire prévoit que 25% des logements composant l'ensemble immobilier soient affectés à une exploitation locative sociale (hors zones déjà fortement pourvues en logement social)
- d'autre part, l'accès à un logement intermédiaire permettra également de libérer des logements sociaux, comme le relève l'ANCOLS dans une étude récente de juin 2020.

Pour toutes ces raisons, dans le cadre spécifique et exclusif du schéma d'usufruit locatif, le régime fiscal du logement intermédiaire neuf devrait ainsi être clairement étendu aux épargnants particuliers, dans le respect de l'intention initiale du législateur, puisque l'investissement en nue-propriété est exclusif de tout autre dispositif fiscal en matière d'investissement dans le logement intermédiaire neuf (Pinel) et que l'affectation locative intermédiaire est garantie par le bailleur institutionnel usufruitier.

Cette mesure de bon sens permettrait de faire se rencontrer une demande importante non satisfaite des particuliers et une offre de logements à loyers abordables nécessaire mais non financée à ce jour en zone tendue ; cela conformément aux objectifs des pouvoirs publics en matière de production de logements intermédiaires.

Le présent amendement procède en outre à des coordinations à l'article 279-0 bis A du CGI et à l'article 284 du CGI.