

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF596

présenté par

M. Pupponi, M. Castellani, M. Pancher et Mme Pinel

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

- I. – Au A du II de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, le mot : « neufs » est supprimé.
- 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

L'article 278 *sexies* du code général des impôts définit les logements sociaux susceptibles de bénéficier d'un taux réduit de TVA. Ce taux est de 5,5 % ou 10 % en fonction du type de logement et du type de ménages auxquels il est destiné (référence au financement et aux plafonds de ressources).

Historiquement, l'application de ces taux réduits était prévue uniquement pour les constructions neuves. Toutefois, compte tenu de la raréfaction du foncier dans les zones tendues où les besoins de logements sociaux sont élevés, de plus en plus d'opérations de logements sociaux sont issues de la transformation d'immeubles anciens déjà bâtis, que les bailleurs sociaux affectent, après travaux de rénovation, au logement social. Le législateur a pris en compte cette situation en admettant, dans certains cas, que les taux réduits de TVA puissent s'appliquer à des opérations réalisées à partir d'immeubles anciens.

Il est proposé d'aller plus loin en admettant, de manière générale, que les taux réduits puissent s'appliquer sur les créations de logements sociaux réalisées à partir de la transformation d'immeubles anciens, ceci sous les mêmes conditions et garanties que celles applicables aux constructions neuves (conditions liées au financement, au conventionnement APL, à la durée d'affectation etc.).

Cette proposition permettra notamment de favoriser les montages dans lesquels une entreprise vend un immeuble ancien à usage de bureau à un bailleur social en vue de la transformation de cet immeuble en logements sociaux. On rappelle que ce type de vente est en principe exonéré de TVA

mais que les vendeurs peuvent opter pour la TVA -situation de plus en plus fréquente dès lors que l'option permet au vendeur d'éviter d'avoir à faire un reversement de la TVA précédemment déduite sur des travaux ou autres investissements réalisés auparavant dans l'immeuble. L'enjeu est donc de pouvoir appliquer le taux réduit en cas d'option.