

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Tombé

AMENDEMENT

N ° I-CF597

présenté par

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

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

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

1° À l'article 278 *sexies*, le *b* du 4° du III est ainsi rédigé :

« *b*) Lorsque le bail est pris par la personne qui occupe le logement, les livraisons de logements à un organisme de foncier solidaire et les livraisons à soi-même de logements neufs construits par l'organisme de foncier solidaire ; » ;

2° L'article 278 *sexies* A du code général des impôts est ainsi modifié :*a*) Le I est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Les travaux suivants réalisés par un organisme de foncier solidaire dans le cadre des opérations visées au 4° du III de l'article 278 *sexies* :

« *a*) Travaux réalisés au titre de l'aménagement du terrain à bâtir acquis par l'organisme ;

« *b*) Travaux réalisés au titre de l'amélioration, la transformation ou l'aménagement des locaux acquis par l'organisme ; »

b) Le tableau du deuxième alinéa du II est complété par une ligne ainsi rédigée : :

«

Travaux réalisés par un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire	5° du I	5,5%
---	---------	------

»

3° Au troisième alinéa du II de l'article 284 du code général des impôts, les mots : « ont acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux » par les mots : « ont bénéficié du taux réduit ».

II. – La perte de recettes pour l'État 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 a pour objectif de remédier à certains « frottements fiscaux » observés dans le cadre du montage d'opération en Bail Réel Solidaire selon les modalités opérationnelles retenues.

La loi de finances rectificative pour 2016 a en effet soumis les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) au taux réduit de TVA de 5,5 %.

On rappelle que ce mécanisme, créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accession très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier (foncier acquis par un organisme de foncier solidaire) et du bâti (acquis par le ménage).

Ces opérations, qui prévoient un mécanisme anti spéculatif strict, se développent sur l'ensemble du territoire, selon des schémas variés pour s'adapter aux contextes économiques locaux (opérations réalisées directement entre l'organisme de foncier solidaire et le ménage ou via un opérateur, opérations portant sur des logements neufs ou portant sur des logements anciens réhabilités etc.).

L'examen des projets en cours a conduit à identifier certains « frottements fiscaux » qui peuvent conduire à supprimer, in fine, le bénéfice du taux réduit :

- Lorsque l'opération porte sur des logements neufs, les textes actuels permettent l'application du taux réduit de 5,5 %, sauf dans le cas où l'OFS construit lui-même les logements destinés à l'opération BRS, alors même que certains OFS disposent de compétences leur permettant d'assurer la maîtrise d'ouvrage. Il est proposé d'adapter la rédaction pour inclure ce montage.
- Lorsque l'opération porte sur des logements anciens réhabilités, les règles actuelles prévoient l'application du taux de 5,5 % uniquement dans certains types de montages mais pas pour d'autres. Il est proposé d'harmoniser ces règles afin de favoriser les montages adaptés à chaque projet de requalification de bâti ancien.
- Lorsqu'un organisme de foncier solidaire acquiert un terrain, les règles actuelles lui permettent d'acheter ce terrain au taux de 5,5 % mais si ce terrain nécessite des travaux d'aménagement, l'organisme de foncier solidaire ne peut pas bénéficier du taux réduit sur ces travaux alors qu'il en aurait bénéficié si le vendeur avait réalisé ces travaux avant la vente. Il est proposé de corriger ce point.