

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° II-CF969

présenté par

M. Peu, M. Dufrègne, M. Fabien Roussel, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Chassaigne,
M. Dharréville, Mme Faucillon, M. Jumel, M. Lecoq et M. Wulfranc

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 42, insérer l'article suivant:**

I. – Le B de l'article 1594-0 G du code général des impôts est complété par un I ainsi rédigé :

« I. Les acquisitions d'immeubles effectuées par un organisme de foncier solidaire visé à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un contrat de bail réel solidaire visé à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'Ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 a créé le mécanisme du bail réel solidaire afin de favoriser des opérations d'accession à la propriété 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, encadrées par un mécanisme anti spéculatif strict, se développent sur l'ensemble du territoire, avec l'appui d'un certain nombre de collectivités locales.

Toutefois, elles impliquent plusieurs mutations immobilières : Ainsi, dans le cas le plus courant, l'Organisme de foncier solidaire achète un terrain ou un immeuble bâti (1ère mutation) puis concède des droits réels, via un bail réel solidaire, à un opérateur (2ème mutation), lequel va, après avoir construit ou rénové les logements, céder ses droits à un ménage (3ème mutation) – chacune de ces mutations étant en principe soumise à la taxe de publicité foncière ou aux droits d'enregistrement.

La loi de finances rectificative pour 2016 a en partie remédié à ce cumul de taxes en prévoyant, dans certaines situations, une exonération des droits sur la 2ème mutation (art.743 du CGI).

Toutefois, contrairement aux schémas existants dans les opérations d'accession classiques, lorsque l'Organisme de foncier solidaire achète un terrain, il ne peut pas prendre un engagement de construire pour diminuer le montant des droits dus sur son acquisition car ce n'est pas lui qui va construire mais un opérateur avec qui il aura signé un bail réel solidaire.

De même, si l'Organisme de foncier solidaire achète un logement ancien, il ne pourra pas prendre un engagement de revendre pour diminuer les droits dus car il ne va pas, à proprement parler, revendre l'immeuble mais uniquement des droits réels sur le bâti. Ces situations peuvent donc conduire à la perception de droits au taux plein une première fois lors de l'acquisition réalisée par l'OFS puis une seconde fois lorsque les droits sur le bâti seront cédés aux ménages.

Afin d'éviter ces situations et d'encourager ce type d'opération, il est proposé de soumettre les acquisitions immobilières réalisées par les OFS au droit fixe de 125 euros, note étant prise que la cession des droits aux ménages reste, quant à elle, soumise aux droits d'enregistrement selon les règles de droit commun, en fonction des modalités du contrat et de l'âge de l'immeuble.