

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 décembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3642)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1138

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 3 SEXIES

I. – À la première phrase l’alinéa 3, supprimer les mots :

« à un organisme de foncier solidaire mentionné à l’article L. 329-1 du code de l’urbanisme, ».

II. – En conséquence, à la même phrase du même alinéa, substituer à la référence :

« et 5° »

la référence :

« , 5° et 6° ».

III. – En conséquence, à la même phrase du même alinéa, substituer aux mots :

« ainsi qu’aux deux derniers alinéas de l’article L. 302-5 »

les mots :

« ou des logements faisant l’objet d’un bail réel solidaire défini à l’article L. 255-1 ».

IV. – En conséquence, supprimer la seconde phrase du même alinéa.

V. – En conséquence, à l’alinéa 4, substituer à la référence :

« et 5° »

la référence :

« , 5° et 6° ».

VI. – En conséquence, au même alinéa, après les mots :

« l'article L. 831-1 »,

insérer les mots :

« du code de la construction et de l'habitation ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 ».

VII. – En conséquence, à la fin de la première phrase de l'alinéa 5, supprimer les mots :

« ou, lorsque l'acquisition porte sur un immeuble bâti, que le cessionnaire s'est engagé à affecter au logement social par rapport à la surface totale des constructions ».

VIII. – En conséquence, aux première, troisième et cinquième phrases de l'alinéa 6, supprimer les mots :

« ou d'affectation ».

IX. – En conséquence, supprimer les deuxième et quatrième phrases du même alinéa.

X. – En conséquence, à la dernière phrase du même alinéa, supprimer les mots :

« ou par le nouvel acquéreur ».

XI. – En conséquence, supprimer les alinéas 15 à 19.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à rétablir la rédaction de l'article 3 *sexies*, tel qu'adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

En particulier, il supprime l'extension de la mesure aux opérations portant sur l'acquisition d'immeubles bâtis réalisés par les organismes d'habitation à loyers modérés, qui n'est pas cohérente avec l'objectif de favoriser les opérations immobilières d'ampleur se traduisant par la production de logements sociaux supplémentaires. Cette extension va aussi à l'encontre de l'objectif de rapprochement des conditions d'exonération de la plus-value en cas de cession à un organisme HLM ou assimilé de celles applicables en cas de cession à des opérateurs privés.

Il exclut également la reprise par un tiers de l'engagement pris par le cessionnaire dès lors que sont déjà envisagées des hypothèses de portage préalable à l'engagement au 8° du II de l'article 150 U du CGI, d'une part, et l'éventualité de fusions, d'autre part. Cette reprise serait d'autant plus complexe à mettre en œuvre que le tiers reprenneur de l'engagement pourrait ne pas être un organisme d'habitations à loyers modérés, alors même que les conditions pour bénéficier de l'exonération ne sont pas les mêmes pour ces deux catégories de cessionnaires.

Enfin, il supprime la proratisation de la sanction, qui viderait celle-ci de sa substance. Ainsi conçue, la sanction serait inefficace à prévenir certains abus.

L'extension de la mesure proposée par le Sénat lors de cette même lecture à la production de logements sociaux en accession à la propriété est cependant conservée et précisée en veillant à ce que ne soient concernés que des logements sociaux. En outre, le bénéfice de l'exonération en cas de cession en vue de la construction de logements en accession sociale à la propriété est étendu à l'hypothèse où le cessionnaire du terrain n'est pas un organisme HLM ou assimilé.

L'extension du dispositif en faveur des organismes de foncier solidaire est également conservée. D'une part, il est précisé au a) du 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts que la réalisation et l'achèvement de locaux faisant l'objet d'un bail réel solidaire par des organismes d'habitations à loyer modéré leur ouvre droit à l'avantage fiscal au même titre que la construction de logements sociaux. D'autre part, l'amendement prévoit que la réalisation et l'achèvement de tels logements soumis à un bail solidaire ouvre également droit à l'abattement sur la plus-value pour les autres cessionnaires, y compris les organismes de foncier solidaire agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré, dans les conditions fixées au b) du 7° du II de cet article.