

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 décembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3642)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 156

présenté par
M. Bazin

ARTICLE 3 SEXIES

I. – À la fin de la seconde phrase de l’alinéa 5, substituer au taux :

« 80 % »

le taux :

« 50 % ».

II. – Compléter cet article par l’alinéa suivant :

« VIII. – 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 3 sexies du projet de loi de finances modifie, sur proposition du gouvernement, le régime prévu au 7° et 8° du II de l’article 150 U du code général des impôts (CGI), lequel, pour encourager la création de logements sociaux, accorde une exonération d’impôt sur le revenu sur les plus-values constatées par les personnes physiques lors des cessions d’immeubles au profit soit d’organismes de logements sociaux, soit d’autres cessionnaires qui s’engagent à réaliser des logements sociaux.

Alors que pour les cessions aux organismes de logements sociaux, le texte n’imposait pas, jusqu’au présent, qu’ils s’engagent sur une affectation précise des biens acquis, l’article 3 sexies prévoit de conditionner l’exonération, à compter de 2021, à un engagement de construire des logements locatifs sociaux, l’exonération étant calculée au prorata de la surface de logements sociaux que le cessionnaire s’engage à construire. Il prévoit toutefois que l’exonération est totale pour les cessions aux organismes de logement social lorsque le prorata dépasse 80 %.

En pratique, s'il arrive effectivement qu'une partie du terrain acquis par un organisme HLM soit revendue à un opérateur privé, « l'avantage prix » conféré par le dispositif est en réalité totalement affecté à l'opération de logement social (la revente aux opérateurs privés se faisant au prix du marché, ce qui permet, au final, une baisse du coût de revient de l'opération de logement social). Il ne s'agit donc pas d'un détournement qui serait contraire à l'esprit de la loi mais d'un moyen, pour les organismes HLM de pouvoir acquérir de grandes emprises foncières en gardant la maîtrise de la construction et du coût de la partie affectée au logement social. L'avantage fiscal produit un effet indirect par la mutualisation des charges foncières.

On relève en outre que, concernant la part du terrain qui ne serait pas affectée, in fine, au logement social, on retrouve souvent des parcelles rétrocédées aux collectivités locales (pour des équipements publics ou des voiries par exemple).