

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3642)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 992

présenté par
M. Pupponi
-----**ARTICLE 9 TER**

I. - Rédiger ainsi l'alinéa 4 :

b) Le a est ainsi rédigé :

II. - En conséquence, rédiger ainsi l'alinéa 6 :

b bis) Après le mot : « logements », la fin du b est ainsi rédigée : « à un organisme de foncier solidaire et les livraisons à soi-même de logements neufs construits par l'organisme de foncier solidaire ;

III. - En conséquence, rédiger ainsi les alinéas 10 à 12 :

« 5° Les travaux suivants réalisés par un organisme de foncier solidaire dans le cadre des opérations mentionnées 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. » ;

IV. - En conséquence, à la première colonne du tableau de l'alinéa 14, substituer aux mots :

« dans le cadre »

les mots :

« par un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion ».

V. - En conséquence, rédiger ainsi l'alinéa 18 :

- À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux » sont remplacés par les mots : « bénéficié du taux réduit ».

VI. - Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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.