

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 septembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Tombé

AMENDEMENT

N° I-CF71

présenté par

M. Peu, M. Dufrègne, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Chassaigne, M. Dharréville, Mme Faucillon,
M. Jumel, M. Lecoq, M. Fabien Roussel, M. Wulfranc, M. Brotherson, Mme Kéclard-Mondésir,
Mme Lebon et M. Nilor

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié

1° Le B du II de l'article 278 *sexies* est ainsi modifié :

a) Le 2° est complété par les mots : « ainsi que, dans le cas où les travaux réalisés dans ce cadre ont rendu l'immeuble à l'état neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, les livraisons à soi-même des logements » ;

b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Les livraisons de logements dans le cadre des dispositions prévues à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation financées par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social. » ;

2° La cinquième ligne du tableau du deuxième alinéa de l'article 278 *sexies-0 A* est ainsi modifiée :

a) À la première colonne, les mots : « lorsque l'acquisition est » sont remplacés par les mots : « ou d'une opération assimilée » ;

b) À la deuxième colonne, après la référence : « 2° », est insérée la référence : « et 3° ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le législateur a souhaité soutenir, par l'application du taux réduit de TVA de 5,5 %, les opérations d'acquisition-amélioration de logements sociaux financées en PLAI ou en PLUS. Ces opérations permettent en effet la création de nouveaux logements sociaux à partir de la transformation d'immeubles anciens de bureaux ou de logements privés.

Toutefois, la rédaction de l'article 278 *sexies* du CGI conduit à écarter certaines opérations qui, pourtant, s'inscrivent totalement dans l'objectif énoncé. Il est donc proposé de corriger cette rédaction afin que le taux de 5,5 % puisse s'appliquer :

- Au cas où, suite à l'acquisition de l'immeuble ancien dans le cadre d'une « acquisition-amélioration », l'état du bâti conduit le bailleur social à réaliser des travaux qui, fiscalement, « rendent l'immeuble à l'état neuf »
- Au cas où les travaux d'amélioration à réaliser sur l'immeuble ancien, en vue de sa transformation en logements sociaux, sont effectués, non pas par l'organisme acquéreur mais par le vendeur, dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover.

Ces situations se rencontrent régulièrement, notamment dans les zones tendues où les montages réalisés sur des immeubles anciens sont souvent complexes.

On précise que, dans les 2 cas visés, l'opération aboutit bien à la création de logements locatifs sociaux nouveaux et que les conditions d'application du taux de 5,5 % restent encadrées par les mêmes conditions que les opérations d'acquisition-amélioration « classiques » : financement en PLAI ou PLUS, agrément, conventionnement APL etc.