

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° II-2566

présenté par

M. Nilor, M. Brotherson, Mme Kéclard-Mondésir et Mme Lebon

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 199 *undecies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin de la dernière phrase du VI, les mots : « d'achèvement des travaux » sont remplacés par les mots : « au cours de laquelle les conditions mentionnées aux premier et deuxième alinéas du IV sont remplies ».

2° À la fin de la dernière phrase du VI *bis*, les mots : « d'achèvement des travaux » sont remplacés par les mots : « au cours de laquelle les conditions mentionnées aux premier et deuxième alinéas du IV sont remplies ».

II. – Le I entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023.

III. – 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

Les organismes de logements sociaux (OLS) ultramarins bénéficient du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer aussi bien pour la construction de logements neufs que pour la réhabilitation ou la rénovation de logements achevés depuis plus de vingt ans.

Dans la quasi-totalité des opérations, qu'il s'agisse d'opération de construction de logements neufs ou d'opérations de réhabilitation de logements anciens, les investisseurs sont regroupés au sein d'une société correspondant au 1^{er} ou au 2^{ème} alinéa du IV de l'article 199 *undecies* C.

Or le fait générateur de la réduction d'impôt n'est pas le même que l'on soit dans un cas ou dans l'autre.

En effet, la réduction d'impôt est accordée :

- au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites lorsqu'il s'agit d'une opération de construction de logements neufs ;
- au titre de l'année d'achèvement des travaux lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation de logements anciens.

Cette situation implique que les OLS doivent assumer l'intégralité du portage financier des opérations de réhabilitation de logements anciens, du début des travaux jusqu'à leur achèvement, et ce en plus des autres coûts inhérents à ces opérations spécifiques, notamment le relogement temporaire des familles.

Les remontées des OLS du Pacifique font apparaître que ces autres coûts sont trop importants et mobilisent trop de trésorerie, ce qui les freine dans leur capacité à s'orienter vers ce type d'opérations qu'ils jugent très contraignantes financièrement alors même qu'elles supposent déjà un suivi logistique et technique plus poussé que des opérations de construction classiques.

La simple modification du fait générateur de la réduction d'impôt permettra de donner du dynamisme aux opérations de réhabilitation / rénovation dans les COM et en Nouvelle-Calédonie. Cela irait d'ailleurs dans le sens des déclarations du président du Gouvernement de la Polynésie française qui a annoncé, le 19 février dernier, que la réponse aux besoins de logements constitue une priorité pour le Pays et qu'ainsi « il est temps de réguler le marché de l'immobilier afin d'apporter des réponses en habitat adaptées au plus grand nombre de nos concitoyens ». Cette démarche s'inscrit par ailleurs pleinement dans le cadre de la relance des économies locales via des politiques d'investissements massifs dans le BTP.

Il est donc proposé que la réduction d'impôt soit accordée au titre de l'année au cours de laquelle les investisseurs souscrivent au capital du véhicule fiscal (SPV) lorsque le recours à une telle structure de portage est rendu nécessaire.