

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

4 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° II-2635

présenté par

M. Serva, M. Kamardine, M. Ahamada, M. Kerlogot, Mme Le Feur, Mme Sanquer, Mme Bassire,  
M. Gomès, M. Dunoyer, M. Claireaux et Mme Ali

-----

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I de l'article 199 *undecies* B est ainsi modifié :

a) La première phrase du quatorzième alinéa est complétée par les mots : « , ainsi qu'au coût du foncier lié à ces investissements » ;

b) À la première phrase du seizième alinéa, après le mot : « productifs », sont insérés les mots : « et du coût du foncier lié à ces investissements » ;

c) À la première phrase du vingt-cinquième alinéa, après le mot : « productifs », sont insérés les mots : « , et au coût du foncier lié à ces investissements dans les conditions prévues au seizième alinéa du présent I, ».

2° Le I de l'article 217 *undecies* est ainsi modifié :

a) La première phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « , ainsi qu'au coût du foncier lié à ces investissements » ;

b) Au quatorzième alinéa, après le mot : « productifs », sont insérés les mots : « , et au coût du foncier lié à ces investissements dans les conditions prévues au troisième alinéa du présent I, ».

3° L'article 244 *quater* W est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du 1 du I est complété par les mots : « , ainsi qu'au coût du foncier lié à ces investissements » ;

b) Au premier alinéa du 1 du II, après le mot : « productifs », sont insérés les mots : « et du coût du foncier lié à ces investissements ».

4° L'article 244 *quater* Y est ainsi modifié :

a) Le B du I est complété par les mots : « , ainsi qu'au coût du foncier lié à ces investissements » ;

b) Au premier alinéa du 1 du A du III, après le mot : « productifs », sont insérés les mots : « et du coût du foncier lié à ces investissements ».

II. Les dispositions du I. entre en vigueur au 1er 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

En l'état actuel de la doctrine fiscale et des textes en vigueur, un exploitant ultramarin qui fait l'acquisition d'une friche hôtelière aux fins de rénovation et de réhabilitation ne peut retenir aucune des dépenses d'acquisition dans la base éligible. En effet, le prix de revient - hors TVA déductible - des terrains d'assiette des bâtiments et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des investissements au sens du 4° de l'article 1381 du CGI ne sont pas compris dans le coût de revient des investissements ouvrant droit à l'aide fiscale à l'investissement outre-mer.

Pourtant, lorsque l'exploitant ultramarin fait le choix de la construction d'un hôtel neuf sur un terrain acquis, la doctrine fiscale admet de retenir dans le calcul de la base éligible l'ensemble des coûts dès le premier euro (foncier compris). En effet, la DGFIP admet par ailleurs d'intégrer tout ou partie du coût du terrain d'assiette dans la base éligible à l'aide fiscale de tous types de projets (construction d'usine, de hangar, de bâtiment de production...).

Or, au moment de l'adoption de la loi de programme pour l'outre-mer en 2003, qui a introduit le principe d'accorder une aide fiscale majorée au titre des travaux de rénovation d'hôtels existants, l'idée qui sous-tendait cette mesure était de faciliter la reprise de structures anciennes ou d'hôtels existants afin de les valoriser plutôt qu'ils ne tombent en friche et qu'ils ne dénaturent l'espace environnant. Il s'agissait aussi, dans le cadre d'une politique cohérente d'aménagement du territoire, d'éviter que ne s'accumulent des constructions anciennes et nouvelles avec un risque d'expansion des espaces bétonnés et d'inflation du foncier. D'où la volonté du Législateur d'orienter les exploitants vers la reprise des existants, avec le principe d'une aide fiscale majorée. Cette volonté a d'ailleurs été renforcée par le Législateur dans la loi climat et résilience en adoptant le principe de la non-artificialisation des sols à un horizon 2050.

La prise en compte des coûts d'acquisition de l'existant était une donnée également intégrée dans l'équilibre des projets lors de l'examen des programmes d'investissements aidés. Rien ne paraît justifier la situation actuelle qui s'apparente à une double pénalisation pour une société qui rachèterait un actif à rénover. En effet, en achetant un hôtel historiquement classé, un exploitant assume seul un coût d'acquisition significatif et, en relançant un projet fermé depuis plusieurs mois ou plusieurs années, il supporte un risque commercial plus fort et doit assumer un coût de

rénovation plus important qu'un simple rafraîchissement des structures. Compte tenu de ces deux risques, le refus de toute aide fiscale sur l'acquisition de l'assiette foncière de l'existant est une pénalisation importante pour l'exploitant.

Enfin, la doctrine publiée admet aujourd'hui que le prix de revient, hors TVA déductible, des terrains d'assiette des bâtiments et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des investissements au sens du 4° de l'article 1381 du CGI peut être compris dans le prix de revient des investissements ouvrant droit à l'aide. Ainsi, ce qui prévaut pour les constructions et acquisitions semble devoir prévaloir pour un projet de rénovation d'hôtel.

Aussi, cet amendement prévoit d'intégrer dans la base éligible pour les travaux de rénovation / réhabilitation de friches hôtelières l'assiette foncière des coûts d'acquisition.