

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 2942

présenté par

M. Tan, M. Cabaré, Mme Charrière, Mme Gomez-Bassac et M. Person

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 28, insérer l'article suivant:**

I. – Le II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Les deuxième à cinquième alinéas du 7° sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« À un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, à une société civile immobilière dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 831-1 du même code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code.

« À tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du même code ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Dans ce cas, l'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

« En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme du délai prévu au b, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

2° Les deuxième à avant-dernier alinéas du 8° sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que le bien soit cédé, dans le délai d'un an suivant son acquisition, étendu à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.

« En cas de manquement à la condition de cession prévue au troisième alinéa du présent 8°, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public foncier reverse à l'État le montant dû au titre du I du présent article.

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

La loi de finances pour l'année 2021 a considérablement réduit la portée du dispositif de l'article 150 U du code général des impôts, qui prévoit l'exonération d'impôt sur les plus-values pour les cessions immobilières lorsque celles-ci ont pour objectif la construction de logements sociaux. D'une part, l'exonération d'impôt est dorénavant conditionnée à l'engagement explicite, de la part des organismes HLM, à construire des logements sociaux sur les terrains cédés ; d'autre part, la proratisation de l'exonération à hauteur de la surface de logements sociaux construite s'applique désormais également à ces organismes.

Si ces mesures poursuivent l'objectif légitime et nécessaire de mieux garantir la construction effective de logements sociaux dans le cadre de cessions donnant lieu à exonération d'impôt, force est de constater qu'elles ont également contribué au fort ralentissement du rythme de construction observé cette année.

Le Premier ministre a en effet rappelé le 28 septembre dernier, à l'occasion du congrès de l'USH à Bordeaux, que la situation en matière de logements sociaux est loin d'être satisfaisante : moins de 48 000 autorisations de construction ont été délivrées ces 12 derniers mois, contre 75 000 en 2017.

Des mesures fortes ont été adoptées afin de relancer la construction de logements sociaux. Un protocole a été signé avec l'USH en mars dernier afin d'en produire 250 000 supplémentaires. Le Premier ministre a également annoncé à Bordeaux la compensation par l'État de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 10 ans, ainsi que la simplification des procédures d'agrément.

Compte tenu de l'ambition des objectifs annoncés, ce volet dédié aux collectivités doit impérativement s'accompagner d'une simplification des règles applicables aux organismes HLM. C'est tout l'objet de l'amendement dont il est ici question, qui propose de revenir sur les modifications apportées à ce dispositif d'exonération d'impôt par la loi de finances 2021.