

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 décembre 2006

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2006 - (n° 3447)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 323

présenté par
M. Méhaignerie

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant :

I. – L'article 15 du code général des impôts est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Sont exonérés de l'impôt sur le revenu les sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'opérations de construction d'intérêt général telles qu'elles sont définie à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour :

« 1° Les opérations réalisées à ce titre ainsi que les services accessoires à ces opérations ;

« 2° Les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-I du même code, à condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

« 3° Les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

« La fraction du bénéfice provenant d'activités autres que celles mentionnées aux 1° à 3° ci-dessus est soumise à l'impôt sur le revenu. »

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2007.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi de finances pour 2004 uniformise le régime fiscal des acteurs du secteur des habitations à loyer modéré en les exonérant de l'impôt sur les sociétés pour :

- leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (secteur locatif et secteur de l'accession à la propriété),

- les produits engendrés par les locaux annexes ou accessoires des ensembles d'habitation concernés,

- les produits financiers issus du placement de leur trésorerie.

Les acteurs concernés sont l'ensemble des organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (offices publics d'aménagement et de construction, offices publics d'HLM, sociétés d'HLM, etc.), les sociétés d'économie mixtes mentionnées à l'article L. 48I-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le champ d'application des exonérations est strictement limité aux bénéficiaires affectés aux opérations réalisées au titre du service d'intérêt général (celles relatives aux logements locatifs, à l'accession à la propriété et aux services accessoires à ces opérations).

Concernant plus particulièrement le secteur locatif, sont considérés comme relevant du service d'intérêt général au regard de la législation fiscale, les logements dont les loyers sont plafonnés et qui sont attribués à des personnes de revenus modestes.

Entrent dans cette catégorie, les logements ou les lits des foyers logements de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, etc., et des logements foyers dénommés résidences sociales conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les sociétés civiles immobilières qui ont pour objet la construction et la gestion de logements foyers pour les catégories de population ci-dessus désignées ne sont pas concernées par ce dispositif fiscal d'exonération, même si, par leur objet social et par le conventionnement avec l'État en vertu du 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, elles remplissent les conditions requises.

Or, face aux besoins criants de places en hébergement pour personnes handicapées qui ne sont pas satisfaits par le dispositif traditionnel d'accueil, des personnes handicapées ont constitué des sociétés civiles immobilières dont l'objet exclusif est de construire et gérer une résidence collective en vue de les héberger. Porteuses de parts dans cette société, elles en sont aussi les locataires.

Financées par des prêts locatifs sociaux, ces résidences sont conventionnées par l'État comme logements foyers dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Une résidence conçue dans ces conditions, fonctionne dans le Morbihan depuis deux ans, quatre autres SCI sont en cours de constitution pour la réalisation de quatre projets de même nature (trois en Morbihan et une en Ille-et-Vilaine),

Bien qu'identiques par leur objet, par leur finalité et par le cadrage conventionnel auxquelles elles sont soumises, aux opérations de même nature que celles réalisées par les organismes HLM, elles ne bénéficient pas des exonérations fiscales correspondantes.

Il est vrai qu'elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Sociétés transparentes, les bénéfices qu'elles réalisent sur la gestion sont imputés à chacun de leurs membres qui doit les déclarer au titre de l'impôt sur le revenu, comme revenu foncier.

Les personnes handicapées qui sont membres de la société en même temps que locataires, toutes bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) et de l'aide personnalisée au logement (APL) doivent déclarer annuellement ce revenu supplémentaire qu'elles ne perçoivent pas en fait, non seulement au service des Impôts, mais aussi à la Caisse d'Allocations Familiales qui gère leurs allocations.

Elles se trouvent donc doublement pénalisées ;

- d'une part, elles ont investi leurs économies dans une opération qui aurait pu être réalisée par un organisme HLM, lequel n'aurait pas été imposé sur les bénéfices de la gestion,

- d'autre part, la fiscalisation de ces bénéfices 'virtuels' et leur prise en compte pour le calcul des allocations (AAH et APL) les prive d'une partie du minimum vital auquel leur statut et leur situation économique leur ouvrent droit.

Cette formule innovante qui implique directement des personnes dites vulnérables et à revenus modestes dans la recherche de solutions d'hébergement les concernant mérite d'être encouragée.