

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 octobre 2016

PLF 2017 - (N° 4061)

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° I-CE21

présenté par  
M. Laurent  
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

I. – Après le mot : « services », la fin du *a* du 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts est ainsi rédigée : « et produits accessoires à ces opérations, notamment les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'article L. 221-7 du code de l'énergie. »

II. – La perte de recettes résultant du I pour l'État est compensée à due concurrence par l'institution d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du même code.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le Gouvernement a rappelé l'importance de l'amélioration de la performance énergétique des logements et l'objectif de rénovation énergétique de 500 000 logements par an dont, pour moitié au moins, de logements occupés par des ménages aux revenus modestes (article 3 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte). Or pour les logements HLM, le financement de ces travaux pose des difficultés particulières, sachant que ce sont les locataires qui bénéficient des économies d'énergie, le bailleur n'ayant quasiment aucun « retour sur investissement » s'agissant de logements à loyers plafonnés.

Pour compléter les financements aidés qui s'avèrent souvent insuffisants, la loi permet aux organismes HLM d'obtenir des certificats d'économie d'énergie (CEE) au titre de certaines actions effectuées sur les immeubles locatifs sociaux leur appartenant et auprès des locataires (art. L221-7 du code de l'énergie). Ils cèdent ensuite ces CEE aux « obligés » (producteurs d'énergie).

Ce dispositif constitue une source de financement complémentaire souvent indispensable. Pourtant, une interprétation stricte du code général des impôts conduit à soumettre le produit de ces ventes de CEE à l'impôt sur les sociétés, au taux de 33,33 %, ce qui est d'autant plus pénalisant que les organismes HLM ne peuvent déduire aucune charge correspondant aux travaux réalisés face au produit de la vente de ces CEE.

Cette situation ne paraît ni équitable ni conforme à l'esprit de l'article 207,1 ,4° du CGI qui exonère les organismes HLM d'impôt sur les sociétés au titre de leurs activités d'intérêt général, notamment leur activité relative aux logements locatifs à loyer plafonnés.

Le présent amendement propose donc d'aménager la rédaction de l'article 207,1, 4° afin d'exonérer les produits accessoires perçus dans le cadre de la construction, l'amélioration ou la gestion de ces logements. Il s'agit d'exonérer non seulement les produits de la vente de CEE, mais également, de manière plus générale, les autres produits dont les organismes HLM peuvent bénéficier à l'occasion de leurs opérations relatives au logement social (par exemple : cession par un organisme HLM de droits liés au changement d'usage de locaux tels que prévus à l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation).

La portée de cette modification est néanmoins limitée par la nécessité que ces produits soient « accessoires » aux activités d'intérêt général des organismes HLM et se rapportent aux actions engagées par les organismes sur les logements « sociaux », lesquels sont strictement définis par la loi.

Cet amendement répond à une préoccupation des bailleurs sociaux réunis au sein de l'Union Sociale pour l'Habitat.