

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er décembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4235)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 494

présenté par

Mme Linkenheld, M. Bies, M. Goldberg, M. Ménard, M. Rogemont et M. Pupponi

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 23, insérer l'article suivant:**

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

1° Après l'article 1388 *septies*, il est inséré un article 1388 *octies* ainsi rédigé :

« Art. 1388 *octies*. – Sauf délibération contraire de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles L. 255-2 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation fait l'objet d'un abattement de 30 %.

« Pour bénéficier de cet abattement, le redevable de la taxe adresse au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du bail réel solidaire, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification. Elle est accompagnée d'une copie du bail réel solidaire.

« Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la durée restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription ».

2° Le II de l'article 1400 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence du mot : « construction » sont insérés les mots : « , soit par bail réel solidaire » ;

b) Après la seconde occurrence du mot : « réhabilitation » sont insérés les mots : « , du preneur du bail réel solidaire ».

II. – 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

L'ordonnance n° 2016985 du 20 juillet 2016 a mis en place un dispositif visant à favoriser l'accès au logement des personnes modestes grâce à la dissociation foncière. Ce dispositif s'appuie sur un nouveau bail de longue durée (18 à 99 ans), le « bail réel solidaire », qui serait conclu par les organismes de foncier solidaire (OFS), organismes sans but lucratif créés par la loi ALUR.

Le ménage signataire du bail réel solidaire est, en quelque sorte, « propriétaire » du bâti mais non du terrain qui reste la propriété de l'OFS. En outre, ce bail est caractérisé par une obligation, pour le ménage, d'utiliser le logement à titre de résidence principale et une restriction de ses possibilités de céder ou transmettre ses droits réels sur le logement. En effet, il ne pourra le faire qu'au profit d'acquéreurs remplissant certaines conditions de ressources et agréés par l'OFS et à un prix plafonné à la valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par décret (cf. art. L255-5 et suivant du CCH).

Les droits du ménage sur le logement sont donc limités par rapport à ceux d'un propriétaire « classique » et même par rapport à ceux d'un preneur dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.

Le régime d'imposition de ce type de logement à la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas encore été défini.

Le présent amendement propose :

- de préciser que c'est le preneur du bail réel solidaire qui sera redevable de la taxe foncière sur le logement (solution identique à celle qui existe déjà pour le bail emphytéotique, le bail à construction ou le bail à réhabilitation)
- de prévoir un abattement de 30 % sur l'assiette de la taxe compte tenu des caractéristiques exposées ci-dessus et de la limitation des droits du preneur.