

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-945

présenté par

M. Abad

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

I. – Le dernier alinéa du II de l'article 284 du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements. »

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

La loi de finances rectificative pour 2016 a soumis les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) au taux réduit de TVA de 5,5 %. On rappelle que ce mécanisme, créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accession très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier et du bâti. Ainsi, les organismes de foncier solidaires (OFS) bénéficient de ce taux réduit lorsqu'ils achètent un terrain à bâtir ou des logements déjà construits pour les affecter à une opération BRS. Afin d'encadrer ce dispositif, la loi de 2016 a également prévu une remise en cause de ce taux réduit de TVA s'il s'avère que les biens immobiliers acquis ne sont finalement pas affectés à ces opérations de BRS dans les 5 ans ou cessent de l'être dans les 15 ans. Toutefois, la rédaction adoptée conduit à remettre en cause le taux réduit sur la totalité du bien immobilier alors même que le non-respect de l'affectation peut ne concerner qu'un seul logement parmi un ensemble de logements.

Par exemple : Un OFS achète un terrain à 5,5 % pour une opération BRS. Il fait construire un immeuble collectif de 20 logements qui sont tous cédés en BRS. Au bout de 10 ans, l'un des logements change d'affectation. Le texte actuel conduit à remettre en cause le taux réduit de TVA sur la totalité du terrain, sans aucune proratisation, ce qui pénalise l'ensemble de l'opération et donc l'ensemble des accédants. Le présent amendement propose donc de calculer la sanction au prorata de la surface du logement concerné et de prévoir une modulation prorata temporis lorsque le logement, après avoir été affecté dans un premier temps à une opération BRS, change ensuite d'affectation.