

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° I-985

présenté par
M. Jolivet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

I. – Après le 4° *quater* de l'article 207 du code général des impôts, il est inséré un 4° *quinquies* ainsi rédigé :

« 4° *quinquies* Les bailleurs visés au quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, jusqu'au 31 décembre 2023, pour la cession de logements intermédiaires qu'ils détiennent depuis plus de 10 ans, lorsque ces bailleurs prennent l'engagement de réinvestir l'intégralité des plus-values perçues dans un délai de trois ans à compter de la cession, dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article 279-0 *bis A*. »

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

Les bailleurs de logements intermédiaires (logements sous plafonds PLI) qui assurent cette activité depuis de nombreuses années se retrouvent dans la même configuration que les sociétés HLM, avec un besoin de rotation de leur parc et la nécessité de dégager des plus-values de cession afin de les réinvestir en vue d'accélérer la production de programmes neufs de logements locatifs intermédiaires et de pallier au mieux les besoins de logement à prix maîtrisé exprimés par l'État.

A l'heure actuelle, même si le nombre de logements cédés par les organismes HLM est encore insatisfaisant, ils sont toutefois en mesure de mettre en place des plans de cession pluriannuels et des plans de réinvestissements corrélatifs, notamment du fait d'une fiscalité avantageuse.

Il est donc proposé d'exonérer les plus-values des cessions de logements intermédiaires détenus depuis plus de 10 ans par les bailleurs du secteur II (art 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière), à l'instar des cessions de logements sociaux (article 207, 1 4° du CGI).

En contrepartie de cette exonération, lesdits bailleurs devront prendre l'engagement de réinvestir dans des programmes de logements intermédiaires visés au 279-0 bis A du CGI, les plus-values dégagées, dans un délai de trois ans.

Il est également proposé de limiter cette disposition dans le temps et de ne la faire porter que sur les cessions intervenues dans un délai de 5 ans (soit une fin de la mesure au 31 décembre 2023.)

Il est en conséquence demandé de modifier l'article 207, 1 4° du code général des impôts afin de mettre en place le dispositif suivant :

- Bénéficiaires de la disposition : les bailleurs de logements intermédiaires sous plafonds PLI entrant dans le champ du secteur II ;
- Logements détenus depuis plus de 10 ans ;
- Exonération de la taxation des plus-values ;
- Cessions jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- En contrepartie d'un réinvestissement des plus-values.

Cette mesure permettra de favoriser la cession de logements locatifs intermédiaires dont la vente n'est actuellement pas envisagée.

De plus, cela produira un important effet de levier sur la production de logements intermédiaires entrant dans le champ de l'article 279-0 bis A du CGI et accélèrera de fait également la production de logement sociaux (quota de 25 % de logements sociaux).