

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° II-CF257

présenté par

Mme Bello, M. Azerot, M. Brotherson, M. Nilor, M. Serville et M. Dufrègne

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 44, insérer l'article suivant:**

I. – Le *a* du 3° du 4 du I de l'article 244 *quater* W du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le mot : « six » est remplacé par le mot : « douze » ;

2° Les mots : « de location-accession » sont remplacés par les mots : « préliminaire de réservation ».

3° « Le dispositif s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019. »

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.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La Loi de développement économique de 2009 dite LODEOM, a ouvert la défiscalisation au dispositif de location-accession. Depuis le 1^{er} juillet 2014, cette disposition a été ouverte sous forme de crédit d'impôt pour les investissements productifs réalisés dans les territoires d'Outre-mer.

Le dispositif de location-accession permet l'acquisition d'un logement social par ses locataires-propriétaires après une phase locative d'une durée minimum d'un an. Les occupants signent un contrat préliminaire de réservation, qui est l'équivalent d'un compromis de vente, validé par notaire et par un plan de financement auprès d'un organisme bancaire, puis un contrat de location-accession qui est l'équivalent de l'acte de vente. Ce contrat emporte également des garanties en termes de relogement dans le parc social classique, si les locataires en font la demande. Au moment de la levée d'option par le locataire-propriétaire, un contrat de transfert de propriété est signé.

Le processus de décision des futurs locataires-propriétaires est donc le même que pour un achat « classique » : visites, contre-visites, calcul du budget, consultation de l'entourage, rendez-vous auprès des organismes bancaires, etc.

Le contrat de location-accession est soumis à un certain délai de rédaction de la part du notaire ainsi que d'un délai de 2 mois pour lever la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de la part des communes qui peuvent faire valoir leur droit de préemption.

Or, c'est bien le contrat de location-accession qui est exigé dans les six mois suivant l'achèvement des travaux, et non le contrat de réservation.

L'amendement propose de faire passer de six à douze mois la période de mise en location des logements et de prendre en compte le contrat préliminaire de réservation.

En effet, il n'existe pas de liste d'attente pour ce type de logements et la commercialisation s'apparente à la vente d'un bien immobilier classique sur une cible très étroite. La population ciblée doit réunir à la fois des conditions de solvabilité pour l'achat avec emprunt bancaire et répondre aux conditions d'éligibilité en respectant des plafonds de revenus.

En prenant en compte le contrat préliminaire de réservation, le dispositif sera davantage conforme à la pratique constatée depuis plusieurs années dans les Régions d'Outre-mer

Il faut noter également que le délai de dix-huit mois correspond à la période exigée par les services de l'État (DEAL) lors de l'instruction des agréments de PSLA à compter de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) pour que les opérateurs transmettent l'ensemble des contrats de PSLA signés.