

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 décembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 384)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 593

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:

I. – Le II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° A la première phrase des 7° et 8°, l'année : « 2018 » est remplacée par l'année : « 2020 » ;

2° Le 9° est ainsi modifié :

a) A la première phrase, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2020 » et après le mot : « achever », est inséré le mot : « exclusivement » ;

b) A la troisième phrase, le mot : « contribuable » est remplacé par le mot : « cessionnaire » ;

c) A la quatrième phrase, les mots : « lorsque le cessionnaire » sont remplacés par les mots : « lorsqu'il ».

II. – A. Un abattement est applicable sur les plus-values, déterminées dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VD du code général des impôts, résultant de la cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du même code ou de biens immobiliers bâtis, ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés dans des communes classées, par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, à la double condition que la cession :

1° Soit précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2018 et au plus tard le 31 décembre 2020 ;

2° Soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

B. – Pour l'application de l'abattement mentionné au A, le cessionnaire s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée telle qu'elle résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'agissant de l'acquisition de biens immobiliers bâtis, le cessionnaire s'engage également à démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent B, des locaux destinés à l'habitation répondant aux conditions de surface prévues au même alinéa.

C. – Le taux de l'abattement mentionné au A est de 70 %.

Ce taux est porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires, tels que respectivement définis à l'article L. 302-16 et aux 3° et 5° de l'article L. 351--2 du code de la construction et de l'habitation, dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

D. – L'abattement mentionné au A ne s'applique pas aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit :

1° D'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;

2° D'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

E. – En cas de manquement à l'engagement mentionné au B, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraîne l'application à cette société de l'amende prévue à l'alinéa précédent.

F. – L'abattement mentionné au A est également applicable aux plus-values prises en compte pour la détermination de l'assiette des contributions prévues aux articles L. 136-7 du code de la sécurité sociale et 16 de l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale, des prélèvements prévus aux articles 1600-0 S du code général des impôts et L. 245-15 du code de la sécurité sociale, de la contribution additionnelle prévue à l'article L. 14-10-4 du code de l'action sociale et des familles et, le cas échéant, de la taxe mentionnée à l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La « Stratégie pour le logement » présentée le 20 septembre 2017 par le ministre de la cohésion des territoires poursuit, notamment, l'objectif de construire plus de logements.

À cette fin, le présent amendement prévoit la mise en place de mesures fiscales encourageant la libération du foncier pour construire des logements en secteur libre, intermédiaire ou social, notamment dans les zones du territoire présentant les tensions les plus élevées entre l'offre et la demande de logements.

Afin de créer un choc d'offre dans les zones très tendues (zones A et A bis), un abattement exceptionnel, applicable, sous conditions, pour la détermination de la plus-value nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, sera institué pour les cessions de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts (CGI) ou de biens immobiliers bâtis, lorsque ces cessions auront été engagées par des promesses de vente signées et ayant acquis date certaine du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 et à la condition qu'elles soient réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la promesse de vente.

Cet abattement exceptionnel est conditionné à l'engagement du cessionnaire :

- s'agissant de l'acquisition de terrains à bâtir, de réaliser et d'achever des locaux destinés à l'habitation dans les quatre ans qui suivent l'acquisition ;
- s'agissant de l'acquisition de biens immobiliers bâtis, de démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des locaux destinés à l'habitation dans les quatre ans qui suivent l'acquisition.

L'abattement sera applicable sous condition de densité de l'offre de logements, c'est-à-dire dès lors que les logements neufs ainsi réalisés et achevés permettront d'atteindre une surface de plancher au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée telle qu'elle résulte des règles posées par le plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le taux de droit commun de cet abattement est fixé à 70 %. Toutefois, afin d'encourager le développement de l'offre de logements en secteur social et intermédiaire, et pour tenir compte du

cas fréquent de programmes immobiliers mixtes comportant à la fois des logements sociaux, intermédiaires et libres, le taux de l'abattement sera porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux et/ou intermédiaires.

De même, et afin de continuer à soutenir la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire national, les exonérations existantes, prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI, en faveur des cessions directes ou indirectes réalisées au profit d'organismes en charge du logement social, seront également prorogées, compte tenu de leur utilité sociale, et ce, jusqu'au 31 décembre 2020.

En outre, en cohérence avec le projet de densification de l'offre de logements porté par le Gouvernement, le présent amendement propose également de proroger pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020, l'exonération prévue au 9° du II de l'article 150 U du CGI en cas de cession d'un droit de surélévation, et ce, alors que le dispositif était amené à s'éteindre au 31 décembre 2017.