

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 2959

présenté par

M. Nogal, Mme de Lavergne, M. Damien Adam, M. Anato, M. Besson-Moreau, Mme Bessot Ballot, Mme Beaudouin-Hubiere, Mme Blanc, M. Blein, M. Bothorel, Mme Brunet, M. Cazenove, M. Cellier, Mme Crouzet, M. Daniel, M. Delpon, M. Démoulin, Mme Do, Mme Faure-Muntian, Mme Hammerer, Mme Hennion, M. Huppé, M. Kasbarian, Mme Le Meur, Mme Lebec, M. Lescure, Mme Limon, M. Martin, Mme Melchior, M. Moreau, Mme O'Petit, Mme Oppelt, Mme Petel, M. Potterie, M. Sempastous, M. Sommer, Mme Tiegna, M. Ferrand et les membres du groupe La République en Marche

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 52, insérer l'article suivant:**

I – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A.- Après le 2° *bis* du 2 du C du I de la section II du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier, il est inséré un 2° *ter* et un article 1384-0 A *bis* ainsi rédigés :

« 2° *ter*

« Logements construits sous bail réel solidaire »

« *Art. 1384-0 A bis.*- Les constructions de logements neufs affectés à titre de résidence principale faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire en application du chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. L'exonération est maintenue pour la période restant à courir en cas de mutation des droits réels. ».

« Pour bénéficier de cette exonération, 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 doit être accompagnée d'une copie du bail réel solidaire.

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

B.- L'article 1388 *octies* abrogé.

II – Le I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail réel solidaire (BRS) a été introduit par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016. Ce nouveau bail vise principalement à faciliter l'accession sociale à la propriété mais également la location sociale grâce à un dispositif de démembrement du foncier et du bâti. Cela permet de neutraliser les coûts d'acquisition du foncier et ainsi mieux solvabiliser les ménages sous plafonds de ressources visés.

À cette fin, il permet la construction de logements neufs destinés à être occupés par le bénéficiaire du bail réel solidaire (articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH) ou à être occupés par des locataires sous plafond de ressources et de loyers (L. 255-4 du CCH).

Le dispositif permettant la construction de logements neufs sous bail réel solidaire comporte donc deux filières.

L'une relative à la location sous conditions de ressources (L. 255-4 CCH) : les dispositions de droit commun pourraient s'y appliquer, dès lors que sera admis que les prêts aidés de l'État peuvent permettre de financer l'acquisition de droits réels immobiliers en vue de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'autre est relative à l'accession à la propriété (L. 255-2 et L. 255-3 CCH) et constitue un nouvel outil de promotion d'offre de logements sociaux pérennes. Le BRS concerne dans ce cas une population similaire à celle concernée par le prêt social location-accession (PSLA), les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur des droits réels étant identiques (article R. 255-1 du CCH, introduit par le décret du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire).

L'alignement de ce dispositif sur celui des logements neufs financés par le PSLA permettra d'atteindre l'équilibre économique des opérations réalisées sous BRS et de développer ce nouveau dispositif qui pérennise les aides publiques versées pour l'accession sociale à la propriété. Or, les ménages bénéficiaires du PSLA sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans.

L'article 63 de la loi de finances rectificatives pour 2016 (article 1388 *octies* du CGI) permet aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité

propre, sur délibération, de prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements faisant l'objet d'un BRS soit diminuée d'un abattement de 30 %.

Cette possibilité d'abattement n'aligne pas le dispositif du BRS sur celui du PSLA. De plus, elle crée une distorsion entre les projets portés par des collectivités territoriales, susceptibles d'obtenir cet abattement, et ceux portés par d'autres acteurs, tels que les coopératives HLM.

Le présent amendement propose donc d'ouvrir aux ménages preneurs de droits réels dans le cadre d'un BRS l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement.