ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Adopté

AMENDEMENT

N° I-CF1036

présenté par

M. Serva, Mme Ali, Mme Bareigts, Mme Bassire, Mme Benin, M. Brial, M. Claireaux,
M. Dunoyer, M. Furst, M. Gomès, M. Serville, Mme Sage et Mme Vanceunebrock

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant:**

I. – Au 1° du I de l'article 199 *undecies* C, au 1° du I et au 1° du I *bis* de l'article 217 *undecies*, au *a* du 1° et au *a* du 3° du 4 du I de l'article 244 *quater* W et au *a* du 1 du I de l'article 244 *quater* X du code général des impôts, le nombre : « six » est remplacé par le nombre : « douze ».

II. – Le I s'applique aux immeubles achevés ou acquis à compter du 1^{er} juillet 2018.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

IV. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose d'allonger le délai de mise en location des immeubles neufs acquis ou construits dans le cadre des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer.

L'octroi des aides fiscales en faveur de l'acquisition et de la construction de logements dans les secteurs locatifs social et intermédiaire est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions. Ainsi, les logements doivent être donnés en location dans les six mois de leur achèvement (ou de leur acquisition si elle est postérieure), pour une durée minimale de cinq ans, à des personnes physiques sous conditions de ressources qui en font leur résidence principale. En cas de location-accession, le délai de six mois s'apprécie à la date de signature du contrat définitif de location-accession.

Le non-respect de ce délai de six mois entraîne la reprise de l'aide fiscale au titre de l'année au cours de laquelle cette condition n'est pas respectée.

Exiger une mise en location dans les six mois qui suivent l'achèvement des immeubles ne paraît pas adapté aux réalités du secteur locatif ultramarin. Ainsi, les financeurs comme l'État ou les collectivités disposent en leur qualité de réservataire d'un contingent de logements qu'ils peuvent attribuer. Dans cette situation, la décision de louer le logement n'appartient pas à l'organisme de logement social dont la responsabilité se limite à mettre à la disposition des réservataires les logements construits. En cas de location-accession, le contrat définitif est en pratique précédé d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'engage à réserver à l'accédant le logement et est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt ; la date d'entrée en jouissance n'est pas encadrée par des conditions prescriptives.

Par ailleurs, les opérateurs sont également confrontés à des difficultés particulières indépendantes de leur volonté pour réaliser et mettre en location les immeubles en outre-mer susceptibles d'entraîner de facto la reprise de l'avantage fiscal : conditions climatiques (cyclones, saison des pluies), pénurie de matériaux pour la construction, difficultés de raccordement aux réseaux...

Afin de renforcer la sécurité juridique des investisseurs et d'adapter les dispositifs fiscaux aux réalités locales, il est proposé de porter de six à douze mois les délais de mise en location et de conclusion du contrat de location-accession mentionnés aux articles 199 undecies C (réduction d'impôt en faveur du logement social), 217 undecies (déduction fiscale réservée aux entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés), 244 quater W (crédit d'impôt applicable au secteur du logement intermédiaire) et 244 quater X du code général des impôts (crédit d'impôt applicable au secteur du logement social). Afin de préserver les investissements en cours, cette mesure s'appliquera pour tous les immeubles achevés ou acquis à compter du 1^{er} juillet 2018.

Cette mesure s'inscrit dans le prolongement des conclusions des Assises de l'Outre-mer : accroître la visibilité des dispositifs fiscaux d'accompagnement du logement social.