

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° II-1966 (Rect)

présenté par

M. Giraud, rapporteur général au nom de la commission des finances, Mme Ali, Mme Brugnera,
M. Barrot, M. Bourlanges, Mme El Haïry, M. Laqhila et M. Mattei

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 55, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 1° de l'article 220 Z *quinquies*, après la référence : « 1 », sont insérés les mots : « et au 5 » ;

2° Au premier alinéa du 1° du 4 du I de l'article 244 *quater* W, après la référence : « 1 », sont insérés les mots : « et au 5 » ;

3° L'article 244 *quater* X est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

i) Le f du 1 est ainsi modifié :

-) À la dernière phrase, le taux : « 15 % » est remplacé par le taux : « 25 % » ;

-) Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, le nombre annuel de logements agréés par le représentant de l'État ne peut excéder cent au titre des acquisitions et constructions d'immeubles réalisées à Mayotte jusqu'au 31 décembre 2021. » ;

ii) Il est ajouté un 5 ainsi rédigé :

« 5. Ouvre également droit au bénéfice du crédit d'impôt l'acquisition ou la construction de logements neufs situés dans les départements d'outre-mer réalisée par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés y exerçant leur activité lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« a) L'entreprise bénéficie des prêts conventionnés définis à l'article R. 372-21 du code de la construction et de l'habitation ;

« b) Les logements sont donnés en location nue, dans les douze mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à cinq ans, à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ;

« c) Les conditions mentionnées aux b, c, e et f du 1 du présent I sont respectées ;

« d) Les conditions mentionnées au 3 du VIII de l'article 244 quater W sont également respectées. » ;

b) Au b du 1 du VII, après la référence : « 2 » sont insérés les mots : « et au b du 5 ».

II. – A. – Le i du a du 3° du I s'applique au nombre de logements agréés par le représentant de l'État à compter de l'année 2019.

B. – Le A, les b du 1° et 2° du B et le C du I s'appliquent aux acquisitions et constructions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration de chantier à compter du 1er janvier 2019.

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

IV. – 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

Avec 80 % de la population éligible au logement social et une forte croissance démographique, les besoins en matière de logements sociaux dans les départements d'outre-mer, et en particulier à Mayotte, demeurent très importants.

Actuellement, le crédit d'impôt en faveur du logement social dans les départements d'outre-mer est réservé aux organismes de logements sociaux (article 244 *quater* X du code général des impôts). Les bailleurs privés bénéficient du crédit d'impôt en faveur des investissements outre-mer au titre des acquisitions ou constructions de logements à usage locatif dans le secteur du logement intermédiaire (article 244 *quater* W du même code). Or, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (articles R. 372-21 et suivants), les bailleurs privés conventionnés par l'État peuvent, sous certaines conditions, réaliser des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (PLS) et ainsi participer au développement du parc locatif social ultramarin.

Par ailleurs, le nombre de logements financés à l'aide de PLS éligibles au crédit d'impôt ne peut pas excéder 15 % du nombre de logements sociaux livrés l'année précédente dans le département.

Afin de faciliter le recours au crédit d'impôt, aide fiscale qui permet d'accompagner le financement du logement social dans les départements d'outre-mer, le présent amendement propose :

- d'ouvrir le crédit d'impôt en faveur du logement social aux bailleurs privés ; et
- de relever de 15 % à 25 % le quota maximal de logements financés à l'aide d'un PLS éligibles à ce crédit d'impôt.

Ainsi, le crédit d'impôt serait également accordé aux entreprises qui acquièrent ou construisent des logements financés à l'aide de PLS prévus aux articles R. 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sous réserve notamment que les immeubles soient donnés en location nue sous conditions de ressources des locataires et de loyers encadrés par la loi. Les modalités de détermination de l'assiette éligible au crédit d'impôt, le fait générateur et le taux de l'avantage fiscal seraient ainsi identiques à celles applicables aux organismes de logements sociaux.

La sélection des logements éligibles au crédit d'impôt serait en outre placée sous la responsabilité du représentant de l'État dans le département concerné, dans la limite du nouveau quota.

En effet, la nécessité d'augmenter la programmation de logements sociaux dans les départements d'outre-mer et l'ouverture du crédit d'impôt aux opérateurs privés justifient un relèvement du nombre de logements financés à l'aide de PLS éligibles à l'aide fiscale. Ainsi, le nombre de logements PLS agréés par le préfet pourrait être relevé de 15 % à 25 % du nombre de logements sociaux livrés l'année précédente.

Cette condition pose toutefois une difficulté particulière au regard des spécificités de Mayotte. Ce territoire étant le département d'outre-mer qui dispose à la fois du parc locatif le moins dense et de la plus faible programmation de logements sociaux, la référence aux nombres de logements sociaux livrés l'année précédente ne permet pas de mobiliser utilement le crédit d'impôt pour la construction de logements sociaux en nombre suffisant. Pour y remédier, le présent amendement précise donc que le nombre de logements PLS agréés par le préfet peut être porté jusqu'à 100 par an jusqu'au 31 décembre 2021.