

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° I-2948

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:

I. – Les 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« 7° Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 :

« a) à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, à une société civile immobilière dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du même code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code, qui s'engage par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° du même article L. 831-1 dans un délai de dix ans à compter de la date de l'acquisition ;

« b) à tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

« L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. Elle est totale pour les organismes visés au a lorsque le prorata dépasse 80 %.

« En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme des délais respectivement prévus aux a et 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 d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

« Le présent 7° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

« 8° Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession selon les modalités prévues au a du 7° .

« L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux destinés à être construits conformément au quatrième alinéa du 7° .

« Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que le bien soit cédé, dans le délai d'un an suivant son acquisition, étendu à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.

« En cas de manquement à la condition de cession prévue à l'alinéa qui précède, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public foncier reverse à l'État le montant dû au titre du I.

« En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des logements au terme du délai de dix ans mentionné au a du 7° , l'organisme, la société ou l'association visé par ces dispositions est redevable de l'amende prévue au cinquième alinéa du 7° .

« Le présent 8° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée. ».

II. - Le I s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2021 à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable peut justifier d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2020.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans l'objectif de favoriser la construction de logements sociaux, les 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoient d'exonérer d'impôt sur le revenu les plus-values immobilières constatées lors des cessions d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes au profit, directement ou indirectement, de cessionnaires qui s'engagent à réaliser et à achever sur ces biens des logements sociaux.

Le 7° exonère les plus-values immobilières dès lors que les cédants cèdent leur bien à un organisme HLM. Il exonère également les plus-values immobilières en cas de vente à tout autre cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. L'exonération est, dans ce dernier cas, accordée au prorata de la surface de logements sociaux que le cessionnaire s'engage à construire.

Le 8° exonère quant à lui les plus-values immobilières dès lors que les cédants cèdent leur bien à une collectivité territoriale, à un EPCI ou à un établissement public foncier en vue de sa cession ultérieure à un organisme HLM dans un délai d'un an suivant l'acquisition, porté à trois ans lorsque la cession est réalisée par un établissement public foncier.

Afin de conforter ces dispositifs de faveur et d'en réserver le bénéfice aux opérations qui aboutissent à la construction de logements sociaux, le présent amendement prévoit :

- d'une part, que les exonérations prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI sont octroyées en contrepartie de l'engagement, de la part du cessionnaire final de l'opération, y compris s'il s'agit d'un organisme HLM, de construire des logements sociaux ;
- d'autre part, que le bénéfice de l'exonération est accordé au prorata de la surface de logements sociaux que le cessionnaire s'engage à construire ou, en cas de portage par une collectivité territoriale, à faire construire par un organisme HLM.

La mesure assure ainsi qu'en cas d'opération mixte, combinant, sur le terrain cédé, création de logements sociaux et création de logements cédés ou loués au prix du marché, seule la part de l'opération aboutissant à la création de logements sociaux construits ouvre droit à l'avantage fiscal.

Compte tenu de la spécificité des organismes HLM, l'exonération est totale lorsque les logements sociaux qu'ils s'engagent à construire représentent plus de 80 % de la surface des logements construits. Par ailleurs, compte tenu des délais qui peuvent séparer l'acquisition de la construction, le délai qui leur est imparti pour l'achèvement des logements sociaux est porté à dix ans.