

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1510

présenté par

M. Pupponi, M. Hammouche, M. Blanchet, M. Loiseau, M. Mathiasin, Mme Tuffnell,
M. Millienne et M. Laqhila

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

I. – Le livre I^{er} du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1 de l'article 207 dans sa rédaction issue de l'article 4 de l'ordonnance n° 2021-584 du 12 mai 2021 relative aux communautés professionnelles territoriales de santé et aux maisons de santé est complété par un 18° ainsi rédigé :

« 18° Les organismes de foncier solidaire agréés conformément à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif, sans but lucratif, pour les opérations réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° L'article 1461 est complété par un 9° ainsi rédigé :

« 9° Les organismes de foncier solidaire agréés conformément à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif, sans but lucratif, pour les opérations réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ».

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif d'exonérer d'impôt sur les sociétés et de Contribution Economique Territoriale l'activité en Bail Réel Solidaire des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif.

Les OFS ont pour objet d'acquérir des terrains, en vue de réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété qui reposent sur une dissociation de la propriété du foncier et du bâti via un bail réel solidaire (bail de longue durée conférant des droits réels). Le Bail Réel Solidaire (chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation), constitue un outil encadré (plafonds de ressources des ménages bénéficiaires et mécanisme de plafonnement de prix), spécifique aux OFS.

L'article L 329-1 du code de l'urbanisme prévoit que les OFS sont agréés et contrôlés par le représentant de l'Etat dans la région, aussi bien sur le respect de la réglementation propre à leur activité que sur les principes de gestion spécifiques définis par un décret en conseil d'Etat, qui leur imposent, notamment, de prévoir dans leurs statuts une absence de but lucratif et un réinvestissement intégral de leurs bénéfices dans leur activité de bail réel solidaire.

Sur un plan juridique, ces organismes peuvent être constitués sous forme d'association, de GIP, société coopérative, ou être des organismes Hlm ayant obtenu un agrément OFS. Or leur régime d'imposition varie en fonction de la forme choisie : si les organismes Hlm et les associations peuvent bénéficier des régimes d'exonérations prévus respectivement pour les organismes de logement social et pour les organismes sans but lucratif, les OFS constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif n'ont pas accès à ces régimes.

Le rapport de l'IGF et l'IGAS sur les sociétés coopératives d'intérêt collectif, publié en mai 2021 (IGF N° 2020-M-063-04) a souligné cette problématique en proposant que le statut de SCIC ne fasse pas obstacle à ce que ces sociétés, lorsqu'elles ont inscrit dans leurs statuts l'interdiction de rémunération des parts sociales et garantissent un but non lucratif comparable à celui d'une association, puissent accéder aux mêmes avantages que ces associations, notamment en matière fiscale.

Le présent amendement propose de retenir cette proposition en la ciblant, dans un premier temps, sur les SCIC OFS qui présentent plusieurs garanties :

- au regard de leur non-lucrativité puisque celle-ci fait l'objet d'un contrôle a priori lors de la délivrance de l'agrément préfectoral et d'un contrôle annuel a posteriori

au regard de leur objet social et de leur activité, ceux-ci étant strictement défini par les textes du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.