

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-1513

présenté par

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

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

I. – Le IV de l'article 284 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné l'octroi des taux réduits est imputable au preneur du bail réel solidaire, le délai de quinze ans précité peut-être interrompu pendant une période maximale de trois ans, l'organisme de foncier solidaire n'étant pas tenu au paiement du complément d'impôt si les conditions du taux réduit sont rétablies dans ce délai ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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

On rappelle que le mécanisme du bail réel solidaire, créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accession sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier (foncier acquis par un organisme de foncier solidaire) et du bâti (acquis par le ménage) et en garantissant, grâce à un mécanisme juridique innovant et des dispositions anti-spéculatives strictes, une quasi-pérennité de l'affectation du logement à la résidence principale des ménages à revenus modestes.

Compte tenu de ces caractéristiques, le législateur a prévu que ces opérations de bail réel solidaire (BRS) bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5%.

Parallèlement, l'article 284 du CGI prévoit que si les conditions d'application du taux réduit cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent l'acquisition des droits par le ménage, l'Organisme de foncier solidaire devra reverser au trésor public le différentiel de TVA (20% - 5,5%).

L'organisme de foncier solidaire est donc garant du maintien de l'affectation du logement et du respect, par les ménages acquéreurs (auxquels il est lié par un bail de longue durée) des règles encadrant ce dispositif. Cela étant, si le manquement à ces règles est imputable au ménage (qui, par exemple, mettrait son logement en location touristique), il convient de ne pas sanctionner l'organisme de foncier solidaire avant de lui avoir laissé le temps de régulariser la situation. Les dispositions du code de la construction et de l'habitation lui permettent, en cas d'un manquement de ce type, d'obtenir la résiliation du BRS et donc, ensuite, de signer un nouveau BRS avec un nouveau ménage sous plafonds de ressources. Il est proposé de laisser à l'OFS un délai maximum de 3 ans pour effectuer cette régularisation avant d'appliquer la sanction.