

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 septembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF530

présenté par

Mme Pinel, M. Castellani, M. Charles de Courson et Mme De Temmerman

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:

I. – Le 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « jusqu'au 31 décembre 2022 » sont supprimés ;

2° Le a est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'exonération s'applique également lorsque l'acquisition porte sur un immeuble bâti que l'acquéreur s'engage à affecter à une opération de logement social précitée dans les cinq ans » ;

3° La première phrase du deuxième alinéa du b est ainsi rédigée :

« L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux sur laquelle le cessionnaire s'est engagé par rapport à la surface totale des constructions du programme immobilier. »

4° À l'avant-dernier alinéa du b, après chaque occurrence du mot : « achèvement » sont insérés les mots : « ou d'affectation ».

II. – 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

Afin de soutenir la création de logements sociaux, l'article 150 U du code général des impôts prévoit une exonération d'impôt sur les plus-values constatées par les personnes physiques lors des cessions d'immeubles au profit soit d'organismes de logements sociaux, soit d'autres cessionnaires, qui s'engagent à réaliser des logements sociaux.

Ce régime a été institué en 2005, pour une durée de 2 ans et a ensuite été reconduit à 7 reprises. Il est actuellement reconduit jusqu'au 31/12/2022. Au regard de cette situation, il est proposé de le pérenniser afin d'éviter d'avoir, tous les 2 ou 3 ans, une situation d'incertitude sur son maintien qui entraîne, à chaque fois, le blocage des opérations en cours dans les 6 mois qui précèdent l'échéance.

Par ailleurs, il est proposé de corriger la rédaction de cet article, telle qu'elle a été modifiée par la loi de finances pour 2021, sur plusieurs points :

- Les modifications apportées à la rédaction ont conduit, indirectement, à exclure de ce dispositif les opérations d'acquisition-amélioration réalisées par les bailleurs sociaux, c'est-à-dire les acquisitions d'immeubles anciens destinés à être transformés en logements sociaux – alors que ces opérations étaient éligibles jusqu'en 2020. Le présent amendement propose de corriger ce point afin de ne pas pénaliser les opérations portant sur des immeubles anciens qui sont pourtant indispensables pour la création de logements sociaux notamment en zones tendues où le foncier est rare.
- La nouvelle rédaction prévoit que « 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 ». En faisant référence au « permis de construire », cette rédaction conduit non seulement à exclure les opérations d'acquisition-amélioration précitées mais aussi à retirer toute portée au délai de 10 ans accordé aux organismes de logements sociaux pour réaliser leur engagement. On rappelle que ce délai de 10 ans a été retenu pour tenir compte de la spécificité de l'activité des organismes qui peuvent, dans certaines circonstances, acquérir des terrains « mis en réserve » pendant plusieurs années dans l'attente de la réalisation d'un programme de construction ou intervenir dans des opérations complexes et donc, longues. Dans des situations de ce type, si l'organisme peut s'engager sur une future surface de logements sociaux, il n'est, par hypothèse, pas en mesure de présenter un permis de construire le jour de l'acquisition du terrain. Il est proposé de corriger cette incohérence en supprimant la référence au permis de construire.

Cet amendement a été élaboré en lien avec l'Union sociale pour l'habitat (USH).