

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° II-3534

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:

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

1° Après l'article 220 Z *sexies*, il est inséré un article 220 Z *septies* ainsi rédigé :

« Art. 220 Z *septies*. – I. – Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1380 et mise en recouvrement au cours de l'exercice pour les logements mentionnés au III du présent article fait naître une créance d'impôt sur les sociétés non imposable d'égal montant au profit des personnes morales suivantes :

« 1° Organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code ou sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 dudit code ;

« 2° Organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Personnes morales, y compris les personnes morales exonérées d'impôt sur les sociétés en application d'une disposition légale , dont le capital est détenu directement ou indirectement en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ;

« 4° Établissements publics administratifs ;

« 5° Caisses de retraite et de prévoyance.

« Lorsqu'elle fait naître une créance non imposable d'égal montant, la taxe foncière mise en recouvrement pour les logements mentionnés au III du présent article n'est pas admise dans les charges déductibles pour la détermination du bénéfice imposable des personnes morales mentionnées aux 1° à 5° du présent I.

« II. – Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'entend de la taxe mentionnée à l'article 1380 et, le cas échéant :

« 1° de la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations prévue à l'article 1530 *bis* ;

« 2° de la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région d'Ile-de-France prévue à l'article 1599 *quater* D ;

« 3° des taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1607 *bis*, 1607 *ter* et 1609 B à 1609 G ;

« 4° des impositions additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties levées conformément à l'article 1609 *quater* ;

« 5° des prélèvements opérés par l'État sur ces taxes et impositions en application de l'article 1641.

« III. – Le bénéfice du I du présent article est accordé aux personnes morales mentionnées au même I qui sont propriétaires des logements répondant aux conditions prévues aux 1° et 3° à 5° du I de l'article 279-0 *bis* A ou titulaires de leur usufruit.

« IV. – Le I du présent article s'applique pendant vingt ans à compter de la première mise en recouvrement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements mentionnés au III du présent article.

« La durée de vingt ans est réduite à due concurrence du nombre d'années d'exonération totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont peuvent bénéficier les logements.

« Le I cesse de s'appliquer à compter de l'exercice suivant celui au cours duquel le bénéfice de l'article 279-0 *bis* A est remis en cause dans les conditions prévues au II *bis* de l'article 284.

« V. – La personne morale mentionnée au I du présent article, redevable légal de la taxe foncière sur les propriétés bâties, impute la créance sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice au cours duquel a eu lieu la mise en recouvrement de cette taxe et, en cas d'excédent, au titre des trois exercices suivants. S'il y a lieu, la créance est remboursée à l'issue de cette période, à hauteur de la fraction non imputée.

« Par dérogation, pour les personnes morales qui sont exonérées d'impôt sur les sociétés ou qui ne sont pas redevables de l'impôt sur les sociétés, la créance est immédiatement remboursable.

« L'alinéa précédent s'applique également aux petites ou moyennes entreprises au sens de l'article 51 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie répondant aux conditions suivantes :

« a. employer moins de 250 salariés ;

« b. avoir un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 50 millions d'euros ou un total du bilan n'excédant pas 43 millions d'euros.

« Pour l'appréciation des seuils mentionnés aux a et b du présent 1, il est tenu compte de la somme des effectifs et de la somme des chiffres d'affaires ou de total du bilan de l'entreprise titulaire de la créance et de l'ensemble des personnes morales avec lesquelles elle entretient des liens de dépendances au sens du 12 de l'article 39.

« La société mère mentionnée à l'article 223 A est substituée aux sociétés du groupe pour l'imputation de la créance sur le montant de l'impôt sur les sociétés dont elle est redevable au titre de chaque exercice.

« La créance est inaliénable et incessible, sauf dans les conditions prévues par les articles L. 313-23 à L. 313-35 du code monétaire et financier.

« En cas de fusion ou d'opération assimilée intervenant au cours de la période mentionnée au premier alinéa, la fraction de la créance qui n'a pas encore été imputée par la société apporteuse est transférée à la société bénéficiaire de l'apport.

« VI. – La créance est déclarée dans les mêmes délais que ceux prévus pour le dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice de mise en recouvrement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ayant donné lieu à sa naissance et selon le modèle établi par l'administration.

« La société mère d'un groupe au sens de l'article 223 A déclare les créances pour le compte des sociétés du groupe, y compris celles qui la concernent, lors du dépôt de la déclaration relative au résultat d'ensemble du groupe. » ;

2° L'article 279-0 *bis* A est ainsi modifié :

a) Au c du 2° du I, après le mot : « détenu », sont insérés les mots : « directement ou indirectement » ;

b) Au A du II, le taux : « 35 % » est remplacé par le taux : « 25 % » ;

3° Au premier alinéa de l'article 1384-0 A, après le mot : « principale », sont insérés les mots : « et achevés avant le 1^{er} janvier 2023 ».

II. – A. – Le 1° du I s'applique aux logements répondant aux conditions prévues aux 1° et 3° à 5° du I de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts dont la construction est achevée à compter du 1^{er} janvier 2023.

B. – Le 2° du I s’applique aux livraisons de logements pour lesquels le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2023. Toutefois, pour les ventes en l’état futur d’achèvement, il s’applique aux livraisons de logements pour lesquels l’acte de vente ou, le cas échéant, le contrat préliminaire, est signé à compter de cette même date .

III. - Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 30 septembre 2025, un rapport mesurant les impacts de l’instauration d’une créance à l’impôt sur les sociétés en faveur de la production de logements locatifs intermédiaires et de l’application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée aux livraisons de ces logements.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement aménage le régime fiscal de soutien à la production, par les investisseurs institutionnels, de logements locatifs intermédiaires dans les zones tendues, en vue d’accroître la production de tels logements.

Institué en 2014, ce régime prévoit actuellement l’application d’un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 10 % pour la construction de logements intermédiaires réalisés dans le cadre d’opérations de construction mixtes comprenant la construction d’au moins 25 % de logements sociaux et le bénéfice d’une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour une durée de 20 ans.

Le constat d’un besoin de production supplémentaire de logements locatifs intermédiaires, de l’ordre de 18 000 à 42 000 logements par an sur la prochaine décennie, a été documenté par la mission conjointe de l’Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l’environnement et du développement durable (CGEDD) dans son rapport portant sur le « développement de l’offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels » transmis au Parlement en juin 2021. Afin d’atteindre cet objectif tout en accompagnant l’extinction progressive de la réduction d’impôt « Pinel » votée en la loi de finances pour 2021, le présent amendement propose un aménagement du cadre fiscal applicable.

Le présent amendement prévoit ainsi de :

- substituer à l’exonération de 20 ans de TFPB dont bénéficient les logements locatifs intermédiaires détenus par des investisseurs institutionnels une créance à l’impôt sur les sociétés (IS) d’égal montant et pour la même durée ;
- supprimer, pour les programmes situés dans les communes comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux au sens de ceux décomptés pour les besoins de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « SRU », la condition consistant à imposer au moins 25 % de logements sociaux au sein des programmes de logements intermédiaires.

Ces aménagements du régime fiscal applicable à la production de logements locatifs intermédiaires s’appliqueront :

- pour la créance d’IS, aux logements dont la construction est achevée à compter du 1er janvier 2023 ;

- pour l'assouplissement de la clause dite de « mixité sociale », aux livraisons de logements dont la construction est achevée à compter du 1er janvier 2023.

L'impact de ce dispositif sur la construction de logements intermédiaires sera évalué aux termes de ses deux premières années d'application afin de déterminer s'il permet d'atteindre les objectifs fixés.