

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-2632

présenté par

M. Taché, Mme Sas, Mme Arrighi, M. Ben Cheikh, M. Bayou, Mme Belluco, Mme Chatelain,
M. Fournier, Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoës, M. Lucas,
Mme Pasquini, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sebaihi,
Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11:, insérer l'article suivant:**

I. – Le B de l'article 1594-0 G du code général des impôts est complété par un l ainsi rédigé :

« l. Les acquisitions d'immeubles effectuées par les organismes de foncier solidaire visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un contrat de bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'Ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 a créé le mécanisme du bail réel solidaire afin de favoriser des opérations d'accession à la propriété très sociale en instituant une dissociation du foncier (foncier acquis par un Organisme de foncier solidaire) et du bâti (acquis par le ménage). Ces opérations, encadrées par un mécanisme anti spéculatif strict, se développent sur l'ensemble du territoire, avec l'appui d'un certain nombre de collectivités locales.

Toutefois, elles impliquent plusieurs mutations immobilières : Ainsi, dans le cas le plus courant, l'Organisme de foncier solidaire achète un terrain ou un immeuble bâti (1^{ère} mutation) puis

concède des droits réels, via un bail réel solidaire, à un opérateur (2ème mutation), lequel, après avoir construit ou rénové les logements, va céder ses droits à un ménage (3ème mutation) – chacune de ces mutations étant en principe soumise aux droits d'enregistrement.

La loi de finances rectificative pour 2016 a en partie remédié à ce cumul de taxes en prévoyant, dans certaines situations, une exonération des droits sur la 2ème mutation (art. 743 du CGI).

Toutefois, il reste un problème de double taxation : Alors que dans les opérations d'accession classique, l'opérateur va pouvoir éviter de payer des droits d'enregistrement au taux plein sur ses acquisitions en prenant un engagement de construire (art. 1594-0 G du CGI) ou un engagement de revendre (art. 1115 du CGI), l'organisme de foncier solidaire n'a pas toujours la possibilité de prendre ce type d'engagement (les textes précités n'étant pas adaptés aux particularités du bail réel solidaire).

Ces situations conduisent donc à la perception de droits au taux plein une première fois lors de l'acquisition réalisée par l'organisme de foncier solidaire puis une seconde fois lorsque les droits sur le bâti seront cédés aux ménages.

Afin d'éviter ces situations, il est proposé de soumettre les acquisitions immobilières réalisées par les Organismes de foncier solidaire au droit fixe de 125 euros, note étant prise que la cession des droits aux ménages resterait, quant à elle, soumise aux droits d'enregistrement selon les règles de droit commun.