

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-3436

présenté par

Mme Hai, M. Lefèvre et Mme Bergé

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3 , insérer l'article suivant:**

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

1° À la fin du premier alinéa du 7° , l'année : « 2022 » est remplacée par l'année : « 2023 » ;

2° Au premier alinéa du 8° , l'année : « 2022 » est remplacée par l'année : « 2023 ».

II. – Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 30 septembre 2023, un rapport d'évaluation des dispositifs prévus aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts et à l'article 150 VE du même code.

III. – La perte de recettes pour l'État résultant du I et II est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à proroger jusqu'au 31 décembre 2023 les exonérations temporaires de plus-values immobilières en faveur du logement social prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI).

Il prévoit également d'évaluer l'efficacité économique, sociale et environnementale de ces deux dispositifs ainsi que de celui prévu à l'article 150 VE du CGI, qui n'ont, jusqu'à présent, jamais fait l'objet d'une évaluation. En effet, il est proposé de procéder à une évaluation cohérente de ces trois dispositifs qui concourent aux mêmes objectifs, en amont de leurs ajustements ou nouvelle prorogation éventuels.

Afin de favoriser la construction de logements sociaux, ces dispositions prévoient d'exonérer d'impôt sur le revenu les plus-values immobilières constatées lors des cessions d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens, réalisées avant le 31 décembre 2022 par des particuliers, directement ou indirectement, au profit de cessionnaires qui réalisent des logements sociaux.

Pour conforter ces dispositifs de faveur et en réserver le bénéfice aux opérations qui aboutissent à la construction de logements sociaux, l'article 14 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a procédé à deux aménagements. D'une part, l'exonération est subordonnée à l'engagement pris par tout cessionnaire final de construire de tels logements et, d'autre part, l'exonération est calculée au prorata de la surface des logements sociaux que le cessionnaire s'engage à construire ou, en cas de portage par une collectivité territoriale, à faire construire par un organisme HLM ou assimilé.

Compte tenu de la spécificité des organismes HLM et assimilés, ce même article prévoit que le délai qui leur est imparti pour achever les logements sociaux est porté à dix ans à compter de leur acquisition (contre quatre ans pour les autres acquéreurs) et que l'exonération est totale lorsque les logements sociaux qu'ils s'engagent à construire représentent plus de 80 % de la surface des logements construits.

Le régime particulier des organismes HLM et assimilés a été étendu aux acquisitions réalisées par des organismes sans but lucratif ayant obtenu l'agrément d'organisme de foncier solidaire par l'article 107 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Par ailleurs, l'article 150 VE du CGI accorde un abattement exceptionnel aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation du territoire.

Cet abattement exceptionnel s'applique aux cessions précédées d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et réitérées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Le cessionnaire doit s'engager à démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Le taux de l'abattement, fixé à 70 %, est porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires.

Ces deux dispositifs poursuivent des objectifs de construction de logements sociaux similaires en accordant un avantage sur l'impôt dû sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers, en fonction de la surface de logements que l'acquéreur s'engage à construire.