

ASSEMBLÉE NATIONALE

28 septembre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Adopté

AMENDEMENT

N° I-CF156

présenté par

M. Peu, Mme Lebon, M. Sansu et M. Tellier

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 4 , insérer l'article suivant:

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

1° Le 1 de l'article 207 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 18° Les organismes de foncier solidaire agréés conformément à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif, sans but lucratif, pour les opérations réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° L'article 1461 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 9° Les organismes de foncier solidaire agréés conformément à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif, sans but lucratif, pour les opérations réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire dans les conditions prévues au chapitre V du titre V du livre II 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.

III. – La perte de recettes pour l'État 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif d'exonérer d'impôt sur les sociétés et de Contribution Économique Territoriale l'activité en Bail Réel Solidaire des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif.

Les OFS ont pour objet d'acquérir des terrains, en vue de réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété qui reposent sur une dissociation de la propriété du foncier et du bâti via un bail réel solidaire (bail de longue durée conférant des droits réels). Le Bail Réel Solidaire (chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation), constitue un outil encadré (plafonds de ressources des ménages bénéficiaires et mécanisme de plafonnement de prix, encadrement des conditions de revente limitant la spéculation), spécifique aux OFS.

L'article L 329-1 du code de l'urbanisme prévoit que les OFS sont agréés et contrôlés par le représentant de l'État dans la région, aussi bien sur le respect de la réglementation propre à leur activité que sur les principes de gestion spécifiques définis par un décret en conseil d'État, qui leur imposent, notamment, de prévoir dans leurs statuts une absence de but lucratif et un réinvestissement intégral de leurs bénéfices dans leur activité de bail réel solidaire.

Sur un plan juridique, ces organismes peuvent être constitués sous forme d'association, de société coopérative, ou être des organismes Hlm ayant obtenu un agrément OFS. Or leur régime d'imposition varie en fonction de la forme choisie : si les organismes Hlm et les associations peuvent bénéficier des régimes d'exonérations prévus respectivement pour les organismes de logement social et pour les organismes sans but lucratif, les OFS constitués sous forme de société coopérative d'intérêt collectif n'ont pas accès à ces régimes.

Pourtant, le statut juridique de société coopérative d'intérêt collectif s'avère particulièrement adapté pour associer, au sein des OFS, des opérateurs et des collectivités locales en leur offrant un cadre juridique reconnu et adapté, par la présence de capital, à la mobilisation des fonds propres indispensables au développement de cette activité. En outre, il facilite la participation et l'implication des habitants.

Le rapport de l'IGF et l'IGAS sur les sociétés coopératives d'intérêt collectif, publié en mai 2021 (IGF N° 2020-M-063-04) a souligné cette problématique en proposant que le statut de SCIC ne fasse pas obstacle à ce que ces sociétés, lorsqu'elles ont inscrit dans leurs statuts l'interdiction de rémunération des parts sociales et garantissent un but non lucratif comparable à celui d'une association, puissent accéder aux mêmes avantages que ces associations, notamment en matière fiscale.

Le présent amendement propose de retenir cette proposition en la ciblant, dans un premier temps, sur les SCIC OFS qui présentent plusieurs garanties :

- au regard de leur non-lucrativité puisque celle-ci fait l'objet d'un contrôle a priori lors de la délivrance de l'agrément préfectoral et d'un contrôle annuel a posteriori ;
- au regard de leur objet social et de leur activité, ceux-ci étant strictement défini par les textes du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.