ASSEMBLÉE NATIONALE

28 septembre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Retiré

AMENDEMENT

N° I-CF206

présenté par
M. Castellani

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

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

1° À la fin du 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 dans les cinq ans » ;

3° Après les mots : « logements sociaux » la fin de la première phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée : « sur laquelle le cessionnaire s'est engagé par rapport à la surface totale des constructions du programme immobilier. »

4° À l'avant-dernier alinéa, 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 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 élaboré avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) vise à pérenniser et aménager le régime permettant aux particuliers cédant un bien immobilier à un organisme HLM de bénéficier d'une exonération d'impôt sur la plus-value réalisée.

Afin de soutenir la création de logements sociaux, l'article 150 U, 7° du code général des impôts prévoit une exonération d'impôt sur les plus-values constatées par les personnes physiques lors des cessions d'immeubles lorsque l'acquéreur s'engage 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, par le même texte, aux organismes de logements sociaux pour réaliser leur engagement. On rappelle que ce délai de 10 ans a été retenu, lors de la loi de finances pour 2021, pour tenir compte de la spécificité de l'activité des organismes qui peuvent, dans certaines circonstances, 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 avec l'USH.