

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-1027

présenté par

M. Metzdorf, M. Dunoyer, M. Seo, M. Fait, M. Gumbs, Mme Rilhac, M. Ott, Mme Agresti-Roubache et Mme Thevenot

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

- I. – L'article 199 undecies C du code général des impôts est ainsi modifié :
- A. – A la dernière phrase du VI, substituer aux termes : « d'achèvement des travaux » les termes : « au cours de laquelle les conditions mentionnées aux premier et deuxième alinéas du IV sont remplies » ;
- B. – A la dernière phrase du VI bis, substituer aux termes : « d'achèvement des travaux » les termes : « au cours de laquelle les conditions mentionnées aux premier et deuxième alinéas du IV sont remplies ».
- II. – Les dispositions du I entrent en vigueur au 1er janvier 2024.
- 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les organismes de logements sociaux (OLS) ultramarins bénéficient du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer aussi bien pour la construction de logements neufs que pour la réhabilitation ou la rénovation de logements achevés depuis plus de vingt ans. Dans la quasi-totalité des opérations, qu'il s'agisse d'opération de construction de logements neufs ou d'opérations de réhabilitation de logements anciens, les investisseurs sont regroupés au sein d'une société correspondant au 1er ou au 2ème alinéa du IV de l'article 199 undecies C. Or le fait générateur de la réduction d'impôt n'est pas le même que l'on soit dans un cas ou dans

l'autre.

En effet, la réduction d'impôt est accordée :

- au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites lorsqu'il s'agit d'une opération de construction de logements neufs ;
- au titre de l'année d'achèvement des travaux lorsqu'il s'agit d'une opération de réhabilitation de logements anciens.

Cette situation implique que les OLS doivent assumer l'intégralité du portage financier des opérations de réhabilitation de logements anciens, du début des travaux jusqu'à leur achèvement, et ce en plus des autres coûts inhérents à ces opérations spécifiques, notamment le relogement temporaire des familles.

Les remontées des OLS du Pacifique font apparaître que ces autres coûts sont trop importants et mobilisent trop de trésorerie, ce qui les freine dans leur capacité à s'orienter vers ce type d'opérations qu'ils jugent très contraignantes financièrement alors même qu'elles supposent déjà un suivi logistique et technique plus poussé que des opérations de construction classiques.

La simple modification du fait générateur de la réduction d'impôt permettra de donner du dynamisme aux opérations de réhabilitation / rénovation dans les COM et en Nouvelle-Calédonie.

Cela irait d'ailleurs dans le sens des déclarations du président du gouvernement de la Polynésie française qui a annoncé, le 19 février dernier, que la réponse aux besoins de logements constitue une priorité pour le Pays et qu'ainsi « il est temps de réguler le marché de l'immobilier afin d'apporter des réponses en habitat adaptées au plus grand nombre de nos concitoyens ». Cette démarche s'inscrit par ailleurs pleinement dans le cadre de la relance des économies locales via des politiques d'investissements massifs dans le BTP.

Il est donc proposé que la réduction d'impôt soit accordée au titre de l'année au cours de laquelle les investisseurs souscrivent au capital du véhicule fiscal (SPV) lorsque le recours à une telle structure de portage est rendu nécessaire.

Cet amendement a été travaillé avec la Fédération des Entreprises des Outre-mer (FEDOM)