

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I-2777

présenté par
M. Jolivet

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

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

1° Le 7° est ainsi modifié :

a) À la fin du premier alinéa, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2026 » ;

b) Le deuxième alinéa 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 » ;

c) À la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « 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 » sont remplacés par les mots : « sur laquelle le cessionnaire s'est engagé par rapport à la surface totale des constructions » ;

d) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, après le mot : « achèvement » sont insérés les mots : « ou d'affectation » ;

– à la deuxième phrase, après le mot : « achèvement » sont insérés les mots : « ou d'affectation » ;

– à la dernière phrase, après le mot : « achèvement » sont insérés les mots : « ou d'affectation » ;

2° Au premier alinéa du 8° , l'année : « 2023 » est remplacée par l'année « 2026 ».

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

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 31/12/2023. Cette mesure peut être décisive dans la décision du vendeur de vendre à un bailleur social à un prix modéré.

Au regard de cette situation, il est proposé de prolonger la mesure jusqu'à fin 2026. 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.

Par rapport à ces demandes, on note que l'administration fiscale a publié récemment un bulletin officiel des impôts qui laisse entendre que le régime pourrait s'appliquer même si l'acquéreur n'est pas en mesure de présenter un permis de construire au moment de l'acquisition. Toutefois, ces commentaires sont ambigus et, dans la mesure où ils sont en contradiction avec la lettre de la loi, ils créent une situation d'incertitude. Il est donc nécessaire de clarifier le texte.