

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

N ° I-3959

présenté par

M. de Courson, M. Jean-Louis Bricout, M. Castellani, M. Molac, M. Morel-À-L'Huissier,
M. Taupiac et Mme Youssouffa

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

I. – À la seconde phrase du troisième alinéa du 2° du I de l'article 726 du code général des impôts, après le mot : « code », sont insérés les mots : « , les entreprises solidaires d'utilité sociale au sens de l'article L. 3332-17-1 du code du travail ».

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 vise à harmoniser le régime des droits de mutation pour les acteurs de l'immobilier à vocation sociale. Les foncières solidaires sont des entreprises exerçant des activités de logement très social au sens de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, qui mobilisent de l'épargne solidaire grâce à l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » défini à l'article L 3332-17-1 du code du travail.

Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement dont le taux est fixé à l'article 726 du code général des impôts. Actuellement, des acteurs opérant sur un même marché de référence (bailleurs sociaux) se voient appliquer des taux de droits d'enregistrement différents. En effet, les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement de 0,1 %. Depuis l'année dernière, les foncières solidaires sous mandat SIEG ont également accédé à ce même taux de 0,1 %. Cependant, d'autres sociétés à prépondérance immobilière agissant dans l'immobilier social ou l'économie sociale et solidaire, et à ce titre agréées ESUS, sont soumises à un taux de 5 %. C'est le

cas, par exemple, de Solifap, société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre avec pour mission de mettre la finance solidaire au service de la lutte contre le mal-logement, en appuyant l'action des porteurs de projet locaux et des associations sociales ou d'Emmaüs Epargne Solidaire, foncière dont l'activité vise à financer la création ou la rénovation de lieux d'activités pour les structures de l'économie sociale et solidaire, en particulier du Mouvement Emmaüs.

Ces structures sont aujourd'hui pénalisées en raison de leur activité dont la lucrativité est limitée (gestion immobilière à vocation sociale pour Solifap, financement de lieux d'activité dédiés à l'insertion socio-professionnelle pour Emmaüs Epargne) qui rend difficile leur équilibre économique. En compensation, elles devraient pouvoir bénéficier des mêmes conditions que les foncières solidaires SIEG, mécanisme dont elles ne peuvent pas bénéficier car n'exerçant pas l'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation. En effet, l'utilité sociale de leurs activités, ainsi que leur lucrativité, sont garanties par l'agrément ESUS et justifient leur rattachement au régime des HLM et des foncières solidaires plutôt que des sociétés commerciales traditionnelles. C'est pourquoi il est proposé d'aligner les sociétés à prépondérance immobilière agréées ESUS sur les foncières solidaires SIEG, et de leur permettre de bénéficier du droit d'enregistrement de 0,1 %.