

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-5337

présenté par
M. Jean-René Cazeneuve

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

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

A. – Le II de l'article 150 U est ainsi modifié :

1° Le 7° est ainsi modifié :

a) A la fin du premier alinéa, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2025 » ;

b) Le a est ainsi modifié :

– la deuxième occurrence du mot : « ou » est remplacée par le signe : « , » ;

– après la première occurrence du mot : « solidaire », la fin est supprimée ;

c) Après le mot : « cessionnaire », la fin du b est supprimée ;

d) Après le b, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent 7°, les cessionnaires mentionnés aux a et b s'engagent personnellement, respectivement dans un délai de dix et quatre ans à compter de la date de l'acquisition, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à la réalisation et à l'achèvement d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'à l'affectation, à leur achèvement, d'un prorata de la surface habitable des logements ainsi réalisés par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire, à du logement social défini aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du même code, à du logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à

l'article L. 255-1 du même code, ou, lorsque les biens ou droits définis au I se situent pour tout ou partie de leur surface dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, à du logement intermédiaire défini à l'article L. 302-16 du même code dont le loyer n'excède pas les plafonds fixés aux 3° du A du I de l'article 199 tricies du présent code. Lorsque les biens ou droits sont situés dans une commune mentionnée au I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et que celle-ci n'atteint pas les seuils fixés aux I et II du même article, le cessionnaire s'engage également à ce que la part de surface habitable de logements sociaux définis à la phrase précédente représente un seuil minimal de 25 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire. » ;

e) A la première phrase du quatrième alinéa, après le mots : « sociaux », sont insérés les mots : « ou intermédiaires » ;

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

– À la première phrase, les mots : « à l'engagement d'achèvement des locaux au terme des délais respectivement prévus aux *a* et *b* » sont remplacés par les mots : « aux engagements prévus au quatrième alinéa du présent 7 » ;

– les deux dernières phrases sont supprimées ;

g) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de fusion de sociétés, les engagements souscrits par le cessionnaire ne sont pas rompus lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect des engagements précités dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraîne l'application à cette société de l'amende prévue pour le cessionnaire.

« En cas d'acquisitions successives, les engagements souscrits par le cessionnaire ne sont pas rompus lorsque le nouvel acquéreur s'engage, dans l'acte authentique d'acquisition, à se substituer au cédant pour le respect des engagements pris par celui-ci dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par le nouvel acquéreur entraîne l'application à celui-ci de l'amende prévue au sixième alinéa. Les deux précédentes phrases ne s'appliquent aux cessions réalisées au profit d'un organisme mentionné au *a*, que si le nouvel acquéreur est lui-même un organisme mentionné au *a*. » ;

h) Au dernier alinéa, après le mot : « pas », sont insérés les mots : « à la création de logements sociaux » ;

2° Le 8° est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa :

– l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2025 » ;

– après la référence : « a », sont insérés les mots : « et au quatrième alinéa » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « ou intermédiaires » ;

– le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

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

« En cas de manquement aux engagements prévus aux quatrième, septième et huitième alinéa du 7° du présent II, l'organisme, la société ou l'association mentionné au a du 7° du même II, ayant acquis directement, successivement ou par fusion les biens ou droits définis au I, est redevable de l'amende prévue au sixième alinéa du même 7° . » ;

e) Au dernier alinéa, après le mot : « pas », sont insérés les mots : « à la création de logements sociaux ».

B. – L'article 150 VE est ainsi rédigé :

« Art. 150 VE. – I. – 1. Un abattement est applicable sur les plus-values, déterminées dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VD, résultant alternativement de la cession :

« 1° De terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257, de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans des communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;

« 2° De biens immobiliers bâtis ou droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres des grandes opérations d'urbanisme fixés par l'acte mentionné au second alinéa de l'article L. 312-4 du code de l'urbanisme, des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa de l'article L. 102-13 du même code ou délimités dans les conventions mentionnées au II de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

« 2. L'abattement prévu au 1 s'applique lorsque la cession remplit les conditions cumulatives suivantes :

« 1° Elle est précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1^{er} janvier 2024 et au plus tard le 31 décembre 2025 ;

« 2° Elle est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

« II. – Pour l'application de l'abattement prévu au 1 du I, le cessionnaire s'engage personnellement, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à la réalisation et à l'achèvement, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de

l'habitation dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

« Dans le cas prévu au 2° du 1 du I, le cessionnaire s'engage également à la démolition au préalable de la ou les constructions existantes.

« III. – Le taux de l'abattement prévu au 1 du I est de :

« 1° 60 % pour les cessions mentionnées au 1° du 1 du I ;

« 2° 75 % pour les cessions mentionnées au 2° du 1 du I.

« Ces taux sont portés à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à ce que la surface habitable des logements ainsi réalisés soit affectée dès leur achèvement pour au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier, à du logement social défini aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation, du logement social faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code ou du logement intermédiaire défini à l'article L. 302-16 du même code dont le loyer n'excède pas les plafonds fixés au 3° du A du I de l'article 199 tricies du présent code. Lorsque les biens ou droits sont situés dans une commune mentionnée au I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et que celle-ci n'atteint pas les seuils fixés aux I et II du même article, le cessionnaire s'engage également à ce que la part de surface habitable de logements sociaux définis à la phrase précédente représente un seuil minimal de 25 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire. Le présent alinéa ne s'applique pas à la création de logements sociaux dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

« IV. – L'abattement prévu au I ne s'applique pas aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit :

« 1° D'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;

« 2° D'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

« V. – En cas de manquement aux engagements mentionnés au II et au dernier alinéa du III, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

« En cas d'acquisitions successives ou de fusion de sociétés, les engagements souscrits par le cessionnaire ne sont pas rompus lorsque le nouvel acquéreur ou la société absorbante s'engage respectivement, dans l'acte authentique d'acquisition ou de fusion, à se substituer au cédant ou à la société absorbée pour le respect des engagements pris par celui-ci dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par le nouvel acquéreur ou la société absorbante entraîne

l'application à ce nouvel acquéreur ou à cette société de l'amende prévue au premier alinéa du présent V. »

C. – A la fin du premier alinéa du 1° du II de l'article 244 *bis* A et au premier alinéa du II de l'article 1609 *nonies* G, la référence : « 150 VD » est remplacée par la référence : « 150 VE ».

II. – Au II de l'article 7 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023, la date : « 30 septembre 2023 » est remplacée par la date : « 1^{er} septembre 2025 ».

III. – Les A et C du I s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024.

IV. – 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

Pour répondre à la pénurie de logement dans les zones tendues du territoire par un choc d'offre, le présent amendement encourage la libération du foncier dans les zones A, A bis, B1 définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, en y ouvrant l'abattement exceptionnel prévu à l'article 150 VE du code général des impôts (CGI) à la cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI ou de biens immobiliers bâtis.

Le nouvel abattement exceptionnel s'applique ainsi à la double condition que la cession soit précédée d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, et qu'elle soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle cette promesse a acquis date certaine.

Cependant, afin de continuer à accompagner les collectivités territoriales dans leurs Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), favoriser l'accomplissement des projets partenariaux d'aménagements au sein des Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) et renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics, l'abattement prévu à l'article 150 VE est maintenu d'une part dans son périmètre issu de l'article 38 de la loi de finances pour 2021, et étendu, d'autre part, aux Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme.

Dans un objectif de sobriété foncière, l'application de l'abattement exceptionnel est subordonnée à une condition de densification du bâti existant. Les immeubles construits pour en bénéficier doivent ainsi être réalisés au sein d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs tels que définis au 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par les règles du plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. De même, en cohérence avec l'objectif « zéro artificialisation nette 2050 » (ZAN 2050), l'abattement demeure limité aux opérations de démolition reconstruction en dehors des zones tendues du territoire.

Le taux de l'abattement exceptionnel est fixé à 60 % lorsqu'il encourage la libération du foncier, et à 75 % dans les périmètres des opérations d'aménagement complexes ou d'envergure nationale, du

fait de l'ampleur des travaux à réaliser. Ce taux est par ailleurs bonifié lorsque les logements ainsi construits sont affectés pour au moins 50 % de leur surface à du logement social défini aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation, du logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code, ou du logement intermédiaire défini à l'article L. 302-16 du même code répondant aux conditions de loyers du dispositif « Loc'avantages », afin de favoriser l'émergence d'une offre équilibrée de logements à loyers abordables.

Le développement d'une offre de logements abordables étant un enjeu majeur du Gouvernement sur l'ensemble du territoire, les exonérations de plus-values de cessions immobilières prévues au 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI en faveur de la production directe ou indirecte de logements sociaux sont par ailleurs prorogées jusqu'au 31 décembre 2025 par le même amendement, et même étendues dans les zones de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (A, A bis, B1), au logement locatif intermédiaire répondant là encore aux conditions de loyers du dispositif « Loc'avantages ».

La condition de densification prévue à l'article 150 VE doit également être respectée pour continuer à bénéficier de ces exonérations.

Par ailleurs, pour répondre aux exigences de mixité sociale, dans les communes où le quota de logements locatifs sociaux instauré par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi « SRU ») n'est pas respecté, la réalisation de logements intermédiaires n'ouvrira droit à une bonification des taux pour l'application de l'article 150 VE ou aux exonérations prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U, que si le cessionnaire s'engage à affecter un minimum de 25 % de la surface habitable des logements construits à du logement social.

À l'inverse, la production de logement social ne pourra pas ouvrir droit à l'un de ces avantages fiscaux pour les biens situés au sein des quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre de nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ; seule la production de logements intermédiaires y étant encouragée.

Ensuite, pour apporter plus de souplesse dans la gestion des opérations immobilières entreprises, les engagements pris par le cessionnaire ne sont plus strictement attachés à sa personne au sein des dispositifs susmentionnés. Ainsi, les engagements de construction et, le cas échéant, d'affectation à du logement social ou intermédiaire, ne seront plus rompus en cas de cession des biens ou droits acquis par le cessionnaire à un nouvel acquéreur qui s'engage à se substituer à ses engagements dans les délais restant à courir. Ce dernier sera d'ailleurs redevable d'une amende légale de 10 % en cas de non-respect de son engagement de substitution.

Par exception, le régime prévu au 7° du même II de l'article 150 U du CGI étant attaché à la personne du cessionnaire, la reprise de ses engagements par un nouvel acquéreur n'est autorisée que si le nouvel acquéreur est lui-même éligible à ce régime.