

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 décembre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1985)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 748

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 3 SEXIES

I. – Rédiger ainsi l'alinéa 4 :

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

II. – En conséquence, à l'alinéa 6, substituer au mot :

« deuxième »

le mot :

« première ».

III. – En conséquence, rédiger ainsi les alinéas 10 et 11 :

« Pour l'application du présent 7°, les cessionnaires mentionnés aux a et b s'engagent personnellement, dans un délai respectivement de dix ans et de quatre ans à compter de la date de l'acquisition, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à la construction, le cas échéant à la démolition des constructions existantes suivie d'une reconstruction, ou à la réhabilitation complète de ces dernières concourant à la production d'immeubles neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou « à la réhabilitation lourde de ces dernières dans des conditions définies par décret, et à l'achèvement d'un ou de 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, dès leur achèvement, d'un prorata de la surface habitable des logements ainsi réalisés ou réhabilités par rapport à la surface totale des constructions du programme immobilier, 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 dudit code ou, lorsque les biens ou droits définis au I du présent article 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 code de la construction et de l'habitation. Lorsque les biens ou les 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 L. 302-5, le cessionnaire s'engage également à ce que la part de surface habitable de logements sociaux définis à la première phrase du présent alinéa représente un seuil minimal de 25 % de la surface totale des constructions du programme immobilier. » ;

« e) Après le mot : « habitable », la fin de la première phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée : « que le cessionnaire s'est engagé à affecter à des logements sociaux ou intermédiaires par rapport à la surface totale des constructions du programme immobilier. » ».

IV. – En conséquence, supprimer les alinéas 12 et 13.

V. – En conséquence, compléter l'alinéa 20 par les mots :

« ou l'affectation de surfaces à de tels logements ».

VI. – En conséquence, après l'alinéa 26, insérer l'alinéa suivant :

« – après le mot : « construits », sont insérés les mots : « ou des surfaces destinées à être affectées à de tels logements » ».

VII. – En conséquence, compléter l'alinéa 30 par les mots :

« ou l'affectation de surfaces à de tels logements ».

VIII. – En conséquence, à l'alinéa 32, supprimer le mot :

« alternativement ».

IX. – En conséquence, à l'alinéa 38, substituer au mot :

« réalisation »

les mots :

« construction, le cas échéant à la démolition des constructions existantes suivie d'une reconstruction, ou à la réhabilitation complète de ces dernières concourant à la production d'immeubles neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ».

X. – En conséquence, supprimer l'alinéa 39.

XI. – En conséquence, rédiger ainsi l’alinéa 43 :

« 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 du programme immobilier prévu au II, 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, à du logement faisant l’objet d’un bail réel solidaire défini à l’article L. 255-1 du même code ou à du logement intermédiaire défini à l’article L. 302-16 dudit code. Lorsque les biens ou les 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 L. 302-5, le cessionnaire s’engage également à ce que la part de surface habitable de logements sociaux définis à la première phrase du présent alinéa représente un seuil minimal de 25 % de la surface totale des constructions du programme immobilier prévu au II. Le présent alinéa ne s’applique pas à la création de logements sociaux ou à l’affectation de surfaces à de tels logements 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 ».

XII. – En conséquence, après l’alinéa 50, insérer l’alinéa suivant :

« III *bis* – Les dispositions du 1° du A du I du présent article ne s’appliquent pas aux cessions de biens ou de droits situés en Corse ».

XIII. – En conséquence, supprimer l’alinéa 51.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’article 3 sexies prévoit, à l’article 150 VE du code général des impôts (CGI), un abattement exceptionnel sur les plus-values de cession de terrain à bâtir dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements, et sur les immeubles à démolir au sein de ce même périmètre ou dans celui des grandes opérations d’urbanisme, des opérations d’intérêt national, ou des conventions des opérations de revitalisations des territoires. Cet abattement s’applique aux cessions précédées d’une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, et sous condition, notamment, que soit réalisé un ou plusieurs bâtiments d’habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par les documents d’urbanisme.

Il proroge également jusqu’au 31 décembre 2025 et sous la même condition de densification, les exonérations en faveur de la production directe (7° du II de l’article 150 U du CGI) ou indirecte (8° du II de l’article 150 U du CGI) de logements sociaux, en étendant leur champ au logement intermédiaire.

Afin de faciliter la rénovation urbaine dans le cadre des opérations d’aménagement complexes ou d’envergure nationale et favoriser l’émergence de logements sociaux ou intermédiaire sur l’ensemble du territoire à partir de bâtiment nécessitant une réhabilitation lourde, le présent amendement recentre l’application des avantages fiscaux précités sur les opérations de réhabilitation concourant à la production d’immeubles neufs au sens du 2° du 2 du I de l’article 257.

Les travaux réalisés devront ainsi concerner l'ensemble des constructions existantes, dans la complétude de leurs éléments.

Par ailleurs, pour préserver la cohérence des dispositifs en matière de logement locatif intermédiaire et éviter qu'une même opération ne soit soumise à des plafonds de loyers différents alors qu'une même obligation de location à loyer abordable s'impose à elle, le présent amendement propose de revenir sur l'exigence suivant laquelle les plafonds de loyers intermédiaires à respecter sont ceux du dispositif « Loc'avantages ».

Cette évolution s'inscrit en adéquation avec la volonté du Gouvernement de revoir en profondeur, en 2024, les modalités de détermination des plafonds de loyers afférents à la location intermédiaire issus actuellement de la réduction d'impôt « Pinel », dont l'inefficacité a été documentée par de nombreux rapports rendus par l'Inspection générale des finances et le Conseil général de l'environnement et du développement durable ces dernières années.

En effet, à cette échéance, l'efficacité des modalités spécifiques de détermination des plafonds de loyers appliqués dans le cadre des dispositifs « Pinel Bretagne » et « Loc'Avantages » sera mieux connue, en raison de leur évaluation au plus tard au 30 septembre 2024, en application des articles 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et 67 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022.

Enfin, dans le prolongement de l'article 28 de la loi de n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 prévoyant un régime dérogatoire de taxation des plus-values immobilières en Corse, le présent amendement écarte cette collectivité à statut particulier du champ d'application de l'abattement exceptionnel applicable aux cessions d'immeubles situés dans les zones tendues du territoire.