

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1985)

Adopté

AMENDEMENT

N° CF645

présenté par

M. Jean-René Cazeneuve, rapporteur général

ARTICLE 5 OCTODECIÉS

I. – Substituer aux alinéas 2 à 13 les huit alinéas suivants :

« 1° Le II est ainsi modifié :

« a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

« i) Après la première phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« « Cette condition est réputée satisfaite lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser des locaux dont la surface habitable représente au moins 75 % de la surface totale mentionnée sur le permis de construire du programme immobilier ou sur la déclaration préalable de travaux. Dans cette hypothèse, le taux d'imposition mentionné au IV de l'article 219 s'applique à la part de la plus-value égale au produit de cette dernière par le rapport entre la surface habitable et la surface totale des locaux ainsi transformés. » ;

« ii) Le début de la dernière phrase est ainsi rédigée : « L'engagement de transformation ou de construction est par ailleurs réputé respecté... (le reste sans changement). » ;

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

« « Ce délai est porté à six ans pour les opérations d'aménagement créant une emprise au sol supérieure ou égale à 20 000 m². » ;

« 2° A la première phrase du III, les mots : « du délai de quatre ans fixé » sont remplacés par les mots : « des délais de quatre et six ans mentionnés » ; ».

II. – Supprimer l'alinéa 18.

III. – Rédiger ainsi l'alinéa 20 :

« IV. C Les 1° à 3° du I s'appliquent aux cessions intervenues 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

L'article 210 F du code général des impôts (CGI) prévoit l'application d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés pour les plus-values de cessions d'immeubles de bureaux, ou à usage industriel ou commercial, et de terrains à bâtir situés dans des zones où existe un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, à condition que le cessionnaire transforme les biens en locaux à usage d'habitation dans un délai de 4 ans.

L'article 5 octodécies du projet de loi de finances tel qu'adopté en première lecture à l'Assemblée nationale, puis modifié par le Sénat, proroge ce dispositif jusqu'en 2026. Le Sénat a proposé de recentrer le dispositif sur les seules cessions de locaux à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel, excluant ainsi de son champ d'application les cessions de terrains à bâtir.

Afin que ce dispositif contribue davantage à la réalisation de logements, le présent amendement propose de rétablir la mesure en faveur des cessions de terrain à bâtir, ainsi que les aménagements complémentaires suivants :

- augmenter le délai de production des logements de 4 à 6 ans pour les opérations d'envergure (20 000 m² et plus d'emprise au sol, au sens du code de l'urbanisme), pour encourager notamment le recyclage des friches industrielles ;
- assouplir la condition d'éligibilité au dispositif en l'ouvrant aux opérations mixtes dès lors que le cessionnaire s'engage à réaliser un local dont la surface habitable représente au moins 75 % de la surface totale des constructions. Dans ce cas, la plus-value constatée à l'occasion de la cession sera soumise au taux réduit d'impôt sur les sociétés au prorata de la surface affectée à l'habitation par rapport à la surface totale, le reliquat demeurant soumis au taux d'impôt sur les sociétés de droit commun.

Par ailleurs, cet amendement propose également de retirer la mesure demandant la remise au Parlement, au plus tard le 26 octobre 2026, d'une évaluation relative à l'efficacité du dispositif prévu à ce même article 210 F du CGI. Une évaluation du dispositif pourra néanmoins être prévue dans les années à venir, dans l'hypothèse où une reconduction du dispositif après 2026 serait envisagée.