

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-139

présenté par

M. Bazin

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

I. – Le 2° de l'article 968 du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette disposition ne s'applique pas lorsque le vendeur est un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation qui s'est réservé l'usufruit de logements dans le cadre d'une convention prévue aux articles L. 253-1 et suivants du même code ».

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

L'usufruit locatif social constitue un montage juridique et financier particulier reposant sur le démembrement de propriété. Il permet de mobiliser les fonds d'investisseurs (particuliers ou institutionnels) pour produire des logements sociaux gérés par des bailleurs sociaux, en particulier dans les agglomérations connaissant une tension foncière.

Le bailleur social dispose d'un usufruit sur les logements pour une période temporaire (15 ans en principe) pour un coût limité en moyenne de 40 % de leur prix, les logements étant loués dans les conditions du logement social. Au terme de la convention d'usufruit, l'acquéreur de la nue-propriété récupère la pleine propriété du logement.

Les logements concernés peuvent être construits par des promoteurs ou directement par les bailleurs sociaux qui vont alors céder la nue-propriété à des investisseurs et conserver l'usufruit.

Toutefois, les règles actuelles conduisent à favoriser les opérations construites par les promoteurs puisque, dans ce cas, le nu-propriétaire bénéficie d'une exonération totale de l'IFI sur la valeur du bien. A l'inverse, l'article 968 du CGI écarte ce principe d'exonération totale lorsque le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, ce

qui est le cas lorsque le bien est construit par le bailleur social.

En pratique, cette situation empêche les bailleurs sociaux qui souhaitent mobiliser ce dispositif de construire eux-mêmes les logements. Il est donc proposé d'aligner le régime d'imposition applicable dans les 2 schémas.