

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° I-1424

présenté par

M. Mathiasin, M. Bataille, M. Bruneau, M. Colombani, M. Mazaury, M. Molac, M. Serva,
M. Taupiac, Mme Sanquer et Mme Youssouffa

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

I. – Au premier alinéa du I de l'article 199 *undecies* C du code général des impôts, après le mot : « neufs », sont insérés les mots : « au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent 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 préciser la définition des logements sociaux « neufs » ouvrant droit à un crédit d'impôt dans les collectivités d'outre-mer.

L'article 199 *undecies* C du CGI prévoit un dispositif d'aide fiscale en faveur de la création de logements sociaux dans les collectivités d'outre-mer.

Les opérations éligibles sont les opérations de construction neuve ainsi que certaines opérations de rénovation sur des immeubles anciens.

Toutefois, une interprétation stricte des textes conduit à exclure les opérations d'acquisition d'immeubles existant ayant préalablement fait l'objet de travaux de « remise à neuf » au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI (les dispositions de cet article qualifient « d'immeubles neufs » les immeubles existants ayant fait l'objet de travaux importants, la nature et la quotité de travaux étant précisément définie). Selon l'interprétation précitée, ces immeubles ne seraient éligibles ni au titre des immeubles neufs, ni au titre des opérations de rénovation.

Une telle exclusion paraît totalement inopportune sachant que les opérations d'acquisition de logements « remis à neuf » participent aux objectifs de transition écologique, notamment en matière de zéro artificialisation des sols. Elle paraît également inéquitable dans la mesure où les opérations de rénovation qui n'aboutissent pas à une remise à neuf peuvent, quant à elles, être éligibles.

Il est donc proposé de préciser que les constructions neuves éligibles au dispositif de l'article 199 undecies C du CGI doivent être entendues « au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 », ce qui permet d'inclure les opérations de « remise à neuf ».

On précise que si les critères de « remise à neuf » définis à l'article 257 du CGI sont des critères érigés pour les besoins des règles de TVA, ils sont très largement utilisés dans d'autres domaines, que ce soit en matière fiscale ou dans le domaine juridique (par exemple pour différencier les ventes d'immeubles à rénover et les ventes en l'état futur d'achèvement).

Cet amendement a été travaillé avec la Direction des outre-mer de l'Union sociale pour l'habitat (USH).