

ASSEMBLÉE NATIONALE
15 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

AMENDEMENT

N ° I-162

présenté par
M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:

I. – Le 2° du 2 du A du IV de la section II du chapitre premier du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est complété par un article 743 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 743 *ter*. – Pour les logements faisant l’objet d’un bail réel solidaire conclus en application de l’article L. 255-2 ou de l’article L. 255-4 du code de la construction et de l’habitation, l’assiette de la taxe de publicité foncière est égale à vingt fois la moyenne annuelle du loyer et des charges afférents à toute la durée de ces baux, majoré des sommes versées à la signature au titre de la Constitution des droits réels. »

II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l’État, 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’Ordonnance n° 2016 985 du 20 juillet 2016 a créé le mécanisme du bail réel solidaire (BRS) afin de favoriser des opérations d’accession à la propriété très sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier (foncier acquis par un Organisme de foncier solidaire) et du bâti (acquis par le ménage). Ces opérations, encadrées par un mécanisme anti spéculatif strict, se développent sur l’ensemble du territoire, avec l’appui d’un certain nombre de collectivités locales. Toutefois, elles impliquent plusieurs mutations immobilières, chacune étant en principe soumise à la taxe de publicité foncière ou aux droits d’enregistrement.

La loi de finances rectificative pour 2016 a en partie remédié à ce cumul de taxes en prévoyant, pour les BRS conclus sur le schéma de l'article L 255-3 du CCH, une exonération de taxe de publicité foncière (art. 743 du CGI).

En revanche les BRS de l'article L255-2 du CCH sont soumis à la taxe sur la publicité foncière selon le régime de l'article 742 du CGI, c'est-à-dire au taux de 0,70 % (0,715 % avec les taxes additionnelles) liquidée sur le montant cumulé des contreparties du BRS au titre de toutes les années à courir.

Or, dans un BRS de l'art. L 255-2, le preneur paie un prix pour la Constitution des droits réels et une redevance foncière pendant toute la durée du bail, soit, en général entre 60 et 80 ans.

L'assiette est donc élevée, d'autant que le preneur est un ménage de ressources modestes et que cette assiette sert également de base de calcul pour les émoluments des notaires.

Il est proposé de limiter cette assiette à 20 fois la moyenne annuelle du loyer et des charges afférents à toute la durée de ces baux, par analogie avec la règle appliquée aux baux à durée illimitée, majoré des sommes versées à la signature au titre de la Constitution des droits réels. Cette solution paraît équitable.