

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-3621

présenté par

M. Daubié, M. Mandon, Mme Perrine Goulet, M. Mattei, Mme Mette, M. Balanant, Mme Bannier, M. Blanchet, M. Bolo, Mme Brocard, M. Cosson, M. Croizier, M. Falorni, M. Fesneau, M. Fuchs, M. Grelier, M. Gumbs, M. Isaac-Sibille, Mme Josso, M. Latombe, M. Lecamp, Mme Lingemann, M. Martineau, Mme Morel, M. Ott, M. Pahun, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, Mme Thillaye, M. Turquois et M. Philippe Vigier

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Après le V de l'article 231 *ter*, il est inséré un *V bis* ainsi rédigé :

« *V bis*. – A. – Sont également exonérés de la taxe, lorsqu'ils sont vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, les locaux mentionnés au III faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements dans les conditions prévues au B du présent *V bis* et pour lesquels une déclaration préalable a été déposée ou un permis de construire délivré au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.

« B. – L'application de l'exonération prévue au A est subordonnée à la condition que le redevable s'engage à transformer les locaux concernés en locaux à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. L'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant le terme du délai de quatre ans.

« La date d'achèvement correspond à celle mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

« C. – Le non-respect de l'engagement de transformation par le redevable entraîne l'application de l'amende prévue au V de l'article 1764 du présent code. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque le redevable ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté. » ;

B. – Le V de l'article 231 *quater*, il est inséré un *V bis* ainsi rédigé :

« *V bis*. – A. – Sont également exonérés de la taxe, lorsqu'ils sont vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, les locaux mentionnés au III faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements dans les conditions prévues au B du présent *V bis* et pour lesquels une déclaration préalable a été déposée ou un permis de construire délivré au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.

« B. – L'application de l'exonération prévue au A est subordonnée à la condition que le redevable s'engage à transformer les locaux concernés en locaux à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. L'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant le terme du délai de quatre ans.

« La date d'achèvement correspond à celle mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

« C. – Le non-respect de l'engagement de transformation par le redevable entraîne l'application de l'amende prévue au V de l'article 1764 du présent code. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque le redevable ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté. » ;

C. – L'article 1764 est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – La personne qui ne respecte pas l'engagement de transformation mentionné au *V bis* de l'article 231 *ter* ou au *V bis* de l'article 231 *quater* est redevable d'un montant égal au montant de la taxe qui aurait été dû en l'absence d'exonération, affecté d'un coefficient de 1,25. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales 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

Cet amendement des députés Les Démocrates exonère de taxe sur les bureaux, en Ile-de-France et en PACA - les bureaux qui font l'objet d'un projet de transformation en logements, en cas de dépôt d'un permis de construire.

En effet, la décision n°440333 du Conseil d'État du 16 juillet 2020 a estimé que payer la taxe sur les bureaux alors qu'un projet de transformation est enclenché est désincitatif : une exonération inciterait alors fortement les propriétaires d'actifs vacants à considérer l'hypothèse de transformation ou de vente de leur actif, notamment par le gain de trésorerie immédiat induit par une telle transformation

Si les transformations de bureaux en logements constituent une priorité de la politique publique, dans un contexte de nécessaire baisse de l'artificialisation, de moindre consommation de carbone

par la démolition, et de nouvelle vision urbaine par le renouvellement de la ville sur la ville sous l'impulsion des élus locaux, il est toutefois nécessaire d'assurer l'équilibre économique de ces projets complexes, tout en incitant à la vente ou à la transformation les propriétaires d'actifs obsolètes, le plus souvent vacants.

Le présent amendement propose ainsi d'exonérer de taxe sur les bureaux, en Ile-de-France et en PACA – soit les 2 régions où cette taxe est en vigueur – les actifs qui font l'objet d'un projet de transformation à un stade déjà avancé.

Cette disposition inciterait fortement les propriétaires d'actifs vacants à considérer l'hypothèse de transformation ou de vente de leur actif, notamment par le gain de trésorerie immédiat induit par une telle transformation. Ce gain faciliterait l'arbitrage entre la réalisation d'une moins-value dans le bilan du propriétaire, et la conservation de l'actif dans l'espoir de le louer ou de le revendre à meilleur prix dans quelques années.

Cette disposition faciliterait également l'équilibre économique global, en contrepartie du maintien de la taxe d'aménagement aux articles 2 et 3, nécessaire pour permettre aux élus locaux de financer les équipements publics inhérents à la transformation de bureaux en logements.