

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-CF191

présenté par

M. Causse, M. Fait, M. Mazaury, Mme Spillebout, Mme Riotton et M. Buchou

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

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

1° Après l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts, il est inséré un nouvel article 279-0 *bis* B ainsi rédigé :

« Art. 279-0 *bis* B. – I. – Relèvent du taux réduit de 10 % les livraisons de logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, répondant aux conditions suivantes :

« 1° Les logements sont destinés par le preneur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à la location à usage de résidence principale pour des personnes physiques dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies et dont le loyer mensuel n'excède pas les plafonds mentionnés au même III ;

« 2° Les logements sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire de communes classées par l'arrêté mentionné au IV de l'article 199 novovicies du présent code ;

« 3° Les logements répondent aux conditions de localisation mentionnées au A du II du présent article ou sont intégrés au sein d'ensembles immobiliers répondant à la condition de mixité prévue au B du même II ;

« 4° Les logements résultent soit d'une construction nouvelle, soit de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, soit d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation par des travaux mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257.

« II. – .A. – En application du 3° du I du présent article, les terrains des logements à construire sont situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune

comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, au sens du 8° du I de l'article 278 *sexies* du présent code. »

« B. – En application du 3° du I du présent article, la proportion du nombre des logements locatifs sociaux, au sens du 1° du I de l'article 278 *sexies*, excède 25 % des logements de l'ensemble immobilier.

« III. – Le contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues à l'article 164 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, à l'article 199 *tricies*, au A du I et aux 2° et 4° du B du I de l'article 199 *novovicies* du présent code et du taux de taxe sur la valeur ajoutée prévu au présent article. »

2° Après le 35° de la section V du titre premier de la première partie du livre premier, il est inséré un 36° ainsi rédigé :

« 36°

« *Crédit d'impôt en faveur du logement locatif intermédiaire*

« I. – Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1380 et mise en recouvrement au cours de l'exercice pour les logements mentionnés au III du présent article ouvre droit à un crédit d'impôt sur les revenus au profit des contribuables, personnes physiques, y compris les associés des sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, domiciliées en France au sens de l'article 4 B.

« II. – Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'entend de la taxe mentionnée à l'article 1380 et, le cas échéant :

« 1° De la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations prévue à l'article 1530 *bis* ;

2° De la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région d'Île-de-France prévue à l'article 1599 *quater* D ;

« 3° Des taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1607 *bis*, 1607 *ter* et 1609 B à 1609 G ;

« 4° Des impositions additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties levées conformément à l'article 1609 *quater* ;

« 5° Des prélèvements opérés par l'État sur ces taxes et impositions en application de l'article 1641.

« III. – Le bénéfice du I du présent article est accordé aux contribuables mentionnés au même I qui sont propriétaires de logements répondant aux conditions prévues à l'article 279-0 *bis* B.

« IV.-Le I du présent article s'applique pendant une durée de dix ans à compter de la première mise en recouvrement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements mentionnés au III.

« La durée de dix ans est réduite à due concurrence du nombre d'années d'exonération totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont peuvent bénéficier les logements.

« Le I cesse de s'appliquer à compter de l'exercice suivant celui au cours duquel le bénéfice de l'article 279-0 *bis* B est remis en cause dans les conditions prévues au II *ter* de l'article 284.

« V. – Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions d'impôt, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. »

3° Après le II *bis* de l'article 284, il est inséré II *ter* ainsi rédigé :

« II *ter*. – Toute personne qui a acquis un logement au taux prévu à l'article 279-0 *bis* B est tenue au paiement du complément d'impôt lorsqu'elle cesse de louer le logement dans les conditions prévues au 1° du I du même article dans les dix ans qui suivent le fait générateur de l'opération de construction, y compris lorsque cette cessation résulte de la cession du logement.

II. – Après l'article L. 302-16-2 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 302-16-3 et L. 302-16-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 302-16-3. – La production et la mise en location de logements intermédiaires dont la livraison relève de l'article 279-0 *bis* B du code général des impôts font l'objet d'une information de l'administration à partir du dépôt de la demande de permis de construire ou, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acquisition, jusqu'à l'expiration de la durée au cours de laquelle un complément de taxe est susceptible d'être dû conformément au II *ter* de l'article 284 du même code.

« Un décret précise :

« 1° La personne à laquelle s'impose cette obligation d'information ;

« 2° La périodicité selon laquelle cette information est réalisée et les conditions dans lesquelles l'administration peut demander des éléments complémentaires ;

« 3° Le contenu de cette information ;

« 4° Les modalités selon lesquelles elle est réalisée, notamment s'agissant du format et des conditions de transmission. »

« Art. L. 302-16-4. – Les manquements à l'article L. 302-16-3 entraînent l'application des amendes suivantes, appréciées pour chaque ensemble immobilier :

« 1° 1 500 € pour les manquements suivants :

« a) Information non communiquée ou communiquée au-delà du premier jour du deuxième mois qui suit l'échéance définie par le décret mentionné au même article L. 302-16-3 ;

« b) Inexactitude ou omission en cas de manquement délibéré ou de manœuvres frauduleuses ;

« 2° 2 500 € en cas de défaut de production de l'information à l'échéance prévue dans les situations autres que celles mentionnées au a du 1° du présent article.

« Ces amendes sont recouvrées selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur les salaires. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe.

« Les services chargés de la réception de l'information prévue à l'article L. 302-16-3 du présent code communiquent à l'administration fiscale tout élément utile pour le contrôle de l'application des articles 279-0 *bis* B du code général des impôts. »

III. – 1° Les dispositions du 1° du I s'appliquent aux livraisons de logements pour lesquels la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2024. Toutefois, pour les ventes en l'état futur d'achèvement, elles s'appliquent aux livraisons de logements pour lesquels l'acte de vente ou, le cas échéant, le contrat préliminaire, est signé à compter de cette même date.

2° Les dispositions du 2° du I s'appliquent aux logements répondant aux conditions prévues à l'article 279-0 *bis* B du code général des impôts dont la construction est achevée à compter du 1^{er} janvier 2024.

3° Les dispositions du 3° du I et du II s'appliquent aux livraisons de logements réalisées 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.

V. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à porter le taux de TVA à 10 % pour les particuliers qui s'engagent dans la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI). A ce jour, seuls les investisseurs institutionnels sont aidés pour s'engager dans la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI). Ces derniers bénéficient d'une TVA à 10 % et pour les logements achevés à compter du 1^{er} janvier 2023, la loi de finances pour 2022 a supprimé l'exonération de TFPB et l'a remplacée par un crédit d'impôt sur les sociétés d'égale montant.

Dans un souci d'équité fiscale et afin d'encourager le développement du logement intermédiaire, il est proposé que les particuliers, y compris à travers des SCI familiales, souhaitant acquérir un logement en vue de le louer à des personnes sous plafonds de ressources et de loyer, puissent également bénéficier d'une TVA à 10 % sur l'achat du logement et d'un crédit d'impôt pendant les 10 premières années, en contrepartie d'un engagement de location à usage de résidence principale du locataire pendant une période minimale de dix ans.

Le non-respect de cet engagement, y compris en cas de revente du logement avant l'échéance des dix ans, est sanctionné par le versement, par le bailleur, de la différence du taux de TVA entre 10 % et 20 %.

Enfin, les logements concernés par cet amendement sont ceux situés dans un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.