

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF250

présenté par

Mme Lebon, M. Maurel, M. Sansu, M. Tjibaou, Mme Bourouaha, M. Bénard, M. Castor,
M. Chassaigne, Mme Faucillon, Mme K/Bidi, M. Lecoq, M. Maillot, M. Monnet, M. Nadeau,
M. Peu, Mme Reid Arbelot et M. Rimane

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 13, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 244 *quater* W du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 4 du I est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Aux acquisitions ou constructions de logements neufs situés dans les départements d'outre-mer si les conditions suivantes sont réunies :

« *a*) L'entreprise signe avec une personne physique, dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure, un bail réel solidaire tel que défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« *b*) Les trois quarts de l'avantage en impôt procuré par le crédit d'impôt pratiqué au titre de l'acquisition ou la construction de l'immeuble sont rétrocédés à la personne physique signataire du bail réel solidaire sous forme de diminution du prix de cession de l'immeuble. » ;

2° Après le premier alinéa du 1 du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations mentionnées au 4° du 4 du I, un crédit d'impôt est accordé, hors taxes et hors frais de toute nature, notamment les commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport, d'installation et de mise en service amortissables, sur le coût du foncier objet du bail réel solidaire, diminué de la fraction de leur prix financé par une aide publique. »

II. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Face aux graves problématiques du logement dans les Outre-mer, il est urgent de lancer un renouvellement profond du parc de logements dans les territoires ultramarins, en favorisant à la fois la construction d'habitations neuves et la rénovation. Ces problématiques trouvent en partie leur solution dans le développement du BRS. En France, 11.500 logements en bail réel solidaire devraient sortir de terre d'ici à 2025, ce qui est loin d'être suffisant aussi bien dans les Outre-mer que dans l'Hexagone.

Le rapport de la mission d'information sur les dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession à la propriété, dont les travaux ont été menés par les députés Charles de Courson et Daniel Labaronne et dont les conclusions ont été présentées le 17 juillet 2023, insiste sur l'importance "d'accélérer le développement prometteur du BRS". Les rapporteurs considèrent que la proposition de l'ancienne Première ministre Elisabeth Borne de réviser les plafonds de ressources à la hausse allait dans le bon sens et permettra de renforcer l'accès au logement des classes moyennes.

Alors que les primo-accédants ont de plus en plus de difficultés, avec des taux d'emprunt très élevés et une majorité de dossiers refusés, les plus modestes souhaitant accéder à la propriété sont les premières victimes de cette dynamique immobilière dans les Outre-mer et le BRS pourrait représenter une opportunité pour grand nombre d'entre eux.

Cet amendement vise donc à répondre à l'ensemble de ces enjeux en accompagnant le développement du bail réel solidaire dans les territoires ultramarins de manière efficace. Il propose d'appliquer un crédit d'impôt aux opérations de construction de logements neufs destinés à l'accession sociale à la propriété s'appuyant sur un bail réel solidaire. Il est proposé d'intégrer également le coût d'achat du foncier au crédit d'impôt pour ces mêmes opérations. Cela permettra ainsi de proposer des logements à des prix plus en cohérence avec les ressources des ménages des départements et régions d'Outre-mer et ainsi de faire baisser les redevances du bail réel solidaire à la charge des familles des départements et régions d'Outre-mer.