

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF326

présenté par

M. Echaniz, M. Philippe Brun, M. Baptiste, M. Baumel, M. Bouloux, Mme Mercier, M. Oberti,
Mme Pantel, Mme Pirès Beaune et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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

I. – Au premier alinéa de l'article 1388 *bis* du code général des impôts, les mots « et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384,1384 A, au II *bis* de l'article 1385 ou acquis avant le 1^{er} janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'État en application du 3° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés.

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 I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la 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

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés et porté avec l'USH vise à apporter, à l'occasion des nouvelles conventions relatives au dispositif d'abattement sur la taxe foncière pour les logements sociaux en QPV pour la période 2025-2030, plusieurs corrections techniques.

La loi de finances pour 2024 a prolongé pour la période 2025 à 2030 le dispositif d'abattement de 30 % sur la taxe foncière des logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville prévu à l'article 1388 *bis* du CGI (abattement conditionné à l'engagement des bailleurs sociaux sur un programme d'actions relatif à l'entretien, la gestion du parc et la qualité du service rendu aux locataires).

Selon l'article 1388 *bis*, les logements éligibles doivent remplir plusieurs conditions :

-
- Il doit s'agir de « logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation », c'est-à-dire attribués à des personnes sous plafonds de ressources et à loyers plafonnés
 - Ils doivent appartenir à un organisme HLM ou une SEM
 - Et ils doivent avoir bénéficié, à l'époque de leur construction, « d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II *bis* de l'article 1385 » ou avoir été « acquis avant le 1^{er} janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'État en application du 3^o de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation ».

La rédaction de cette dernière condition date de 2001, première année de mise en place de ce dispositif d'abattement. Elle pose plusieurs difficultés :

- D'une part, elle exclue les opérations d'acquisition de logements anciens en vue de leur transformation en logements sociaux dès lors qu'elles sont postérieures au 1^{er} janvier 1998. A l'époque de la rédaction de ce texte, en 2001, l'abattement n'était prévu que pour la période 2001 à 2006 et il était logique d'exclure ces opérations comme l'explique le bulletin officiel des impôts BOI 6C-1-01 publié le 22/02/2001 : « Les logements de ce type acquis depuis le 1^{er} janvier 1998 bénéficient de l'exonération de 15 ans de plein droit, à compter de leur acquisition, conformément aux dispositions de l'article 1384 C du code général des impôts. ... C'est pourquoi le dispositif nouveau ne vise pas ce type de logements acquis depuis 1998 ».

Toutefois, cette exclusion n'est plus justifiée aujourd'hui puisque ces opérations sont, pour certaines, arrivées au bout de leur période d'exonération et auraient donc légitimement droit à l'abattement prévu à l'article 1388 *bis* du CGI.

- D'autre part, la condition selon laquelle les logements sociaux construits par les organismes doivent avoir bénéficié, à l'époque de leur construction, des exonérations des articles 1384, 1384 A, au II *bis* de l'article 1385 pose des difficultés d'interprétation, en particulier s'agissant de l'article 1385 (cet article vise des logements construits avant 1973 mais, selon certaines interprétations, il ne viserait pas les logements sociaux construits dans les années 50 ou 60)

Il est donc proposé de supprimer cette 3^{ème} condition afin de ne maintenir que les 2 premières, à savoir que les logements doivent être des logements sociaux soumis à des plafonds de ressources et de loyers et qu'ils doivent appartenir à un organisme Hlm ou une SEM.

Cette mesure fait sens puisqu'un bailleur social ayant des logements sociaux dans un QPV peut difficilement s'engager sur des actions en faveur de certains immeubles et pas d'autres, les plans d'actions étant en grande partie définis à l'échelle du quartier.

Elle ne devrait pas avoir de conséquence financière notable puisqu'en pratique la quasi-totalité des logements sociaux situés dans les QPV sont déjà éligibles. L'objectif de la proposition est plutôt d'éviter que les organismes Hlm soient tenus de justifier des exonérations dont les immeubles ont bénéficié 30 ou 50 ans plus tôt, ce qui nécessite des recherches chronophages dans les archives.