

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF327

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. – Le B de l'article 1594-0 G du code général des impôts est complété par un I ainsi rédigé :

« I. Les acquisitions d'immeubles effectuées par les organismes de foncier solidaire visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un contrat de bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation. »

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 1^{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 réduire les droits d'enregistrement sur les acquisitions immobilières réalisées par les organismes de foncier solidaire en vue d'une opération de bail réel solidaire (BRS) en mettant fin à plusieurs double taxations.

L'Ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 a créé le mécanisme du bail réel solidaire afin de favoriser des opérations d'accession à la propriété très sociale. 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 : Ainsi, dans le cas le plus courant, l'Organisme de foncier solidaire achète un terrain ou un immeuble bâti (1^{ère} mutation) puis concède des droits réels, via un bail réel solidaire, à un opérateur (2^{ème} mutation), lequel, après avoir construit ou rénové les logements, va céder ses droits à un ménage (3^{ème} mutation) – chacune de ces mutations 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, dans certaines situations, une exonération des droits sur la 2^{ème} mutation (art. 743 du CGI).

Toutefois, il reste des situations de double taxation :

- Dans une opération d'accession classique, l'opérateur peut, pour éviter une double taxation, prendre un engagement de construire, ce qui le dispense du paiement de droits sur l'acquisition du terrain (art. 1594-0 G du CGI). La possibilité pour un organisme de foncier solidaire de prendre ce type d'engagement a été contestée au motif que ce n'est pas lui qui va construire mais l'opérateur avec qui il aura signé un bail réel solidaire.

- Le même problème se pose pour les opérations portant sur des logements anciens au regard de la possibilité pour l'organisme de foncier solidaire de prendre un engagement de revendre (art. 115 du CGI) permettant de diminuer les droits dus sur l'acquisition du logement, comme peuvent le faire les opérateurs dans des schémas classiques. En effet, il ne va pas, à proprement parler, revendre l'immeuble mais uniquement des droits réels sur le bâti.

Ces situations conduisent donc à la perception de droits au taux plein une première fois lors de l'acquisition réalisée par l'organisme de foncier solidaire puis une seconde fois lorsque les droits sur le bâti seront cédés aux ménages. Cette surtaxation a été dénoncée par le Rapport Rebsamen en 2021 et plus récemment par le dernier rapport du Congrès des Notaires de France

Afin d'éviter ces situations, il est proposé de soumettre les acquisitions immobilières réalisées par les Organismes de foncier solidaire au droit fixe de 125 euros, note étant prise que la cession des droits aux ménages resterait, quant à elle, soumise aux droits d'enregistrement selon les règles de droit commun.