

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Adopté

AMENDEMENT

N° I-CF329

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 code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le V de l'article 231 *ter* et 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 ou une demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

« 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. Par dérogation, lorsque le redevable est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte gérant des logements sociaux qui s'engage à ce que au moins 50 % de la surface habitable des logements ainsi réalisés soit affectée à du logement social défini aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation ou à du logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même, ce délai est porté à dix ans. L'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant le terme du délai précité.

« 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. » ;

2° 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 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 soutenir la transformation de bureaux en logements, en cohérence avec notre contribution à la proposition portée par notre collègue Modem Romain Daubié à la fin de la précédente législature.

Ainsi le présent amendement reprend l'article 3 *bis* A de la proposition de loi dans l'hypothèse où celle-ci ne pourrait aboutir en Commission mixte paritaire avant la fin de l'année 2024. Cet article prévoit l'exonération des locaux à usage de bureaux ayant fait l'objet d'un plan de transformation en logements de la taxe sur les bureaux et autres locaux professionnels (TSB) dans les régions Île de France et Provence Alpes Côte d'Azur

Deux modifications sont toutefois proposées par rapport à la version du texte adoptée au Sénat :

- Le texte du Sénat réservait l'exonération aux locaux faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements « 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 ». En pratique les opérateurs qui acquièrent des locaux à usage professionnel en vue de les transformer en logements mettent parfois plusieurs années pour obtenir un permis de construire, ceci en raison de la complexité de certaines opérations et des recours qui peuvent être déposés contre les demandes de permis. Il est donc proposé de faire référence à la date de la demande de permis (note étant prise que le dispositif est déjà sécurisé puisqu'il prévoit que le redevable qui abandonnerait son projet de transformation devra reverser le montant de la taxe qu'il aurait dû payer, majoré d'une pénalité).

- Le texte du Sénat prévoyait un délai maximum de 4 ans pour réaliser cette opération de transformation. Il est proposé de porter ce délai à 10 ans lorsque l'opérateur est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte gérant des logements sociaux. En effet, les bailleurs sociaux gèrent souvent des projets complexes, d'autant que les règles de la commande publique qu'ils se doivent de respecter conduisent à allonger les délais de réalisation des travaux. On note que ce délai dérogatoire de 10 ans au profit des organismes Hlm est déjà prévu par la loi dans d'autres dispositifs, notamment le dispositif de l'article 150 U, I, 7° du CGI.