

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-1308

présenté par

Mme Youssouffa, Mme Josso, M. Frébault, M. Castellani, M. Lenormand, M. Mathiasin,
M. Mazaury et Mme Sanquer

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

I. – Le IV de l'article 284 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la première phrase, après le mot : « la », il est inséré le mot : « première » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné l'octroi des taux réduits est imputable au preneur du bail réel solidaire, le délai de quinze ans précité peut être interrompu pendant une période maximale de deux ans au total, l'organisme de foncier solidaire n'étant pas tenu au paiement du complément d'impôt si les conditions du taux réduit sont rétablies dans ce délai. »

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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le mécanisme du bail réel solidaire (BRS), créé en 2016, vise à favoriser des opérations d'accession sociale en instituant une dissociation de la propriété du foncier (foncier acquis par un organisme de foncier solidaire, organisme à but non lucratif agréé par l'État) et du bâti (acquis par le ménage). Il garantit, via un mécanisme juridique de « rechargement » de la durée du bail à chaque mutation et des dispositions anti-spéculatives strictes, une quasi-pérennité de l'affectation du logement à la résidence principale des ménages à revenus modestes.

Compte tenu de ces caractéristiques, le législateur a prévu que ces opérations de BRS bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %. Parallèlement, l'article 284 du code général des impôts prévoit que si les conditions d'application du taux réduit de TVA cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent l'acquisition des droits par le ménage, l'organisme de foncier solidaire doit reverser au trésor public le différentiel de TVA (20 % – 5,5 %). La principale condition visée est l'utilisation du logement à titre de résidence principale.

Le présent amendement vise à corriger 2 difficultés liées à la rédaction de cet article 284 :

- La première est relative au décompte du délai de 15 ans : la rédaction actuelle, qui vise « les quinze ans qui suivent l'acquisition des droits réels par la personne qui occupe le logement », pourrait être comprise comme conduisant à faire repartir le délai à zéro à chaque fois que les droits sur le logement sont cédés par un ménage à un autre, ce qui ne correspond pas au principe. Il est donc proposé de préciser « les quinze ans qui suivent l'acquisition des droits réels par la première personne qui occupe le logement ».
- La seconde est liée au cas où le manquement déclenchant l'obligation de reversement du différentiel de TVA est imputable au ménage. On précise à cet égard que l'article 284 ne s'applique pas lorsque le ménage revend ses droits sur le logement puisque, en application des règles du code de la construction et de l'habitation, la revente ne peut être faite qu'au profit d'un ménage sous plafonds de ressources et à un prix plafonné, le logement restant donc affecté à l'accession sociale. En revanche, l'article 284 pourrait s'appliquer si, par exemple, le ménage décide, au bout de quelques années, de déménager pour affecter le logement à la location touristique. Dans une telle hypothèse, il convient de ne pas sanctionner l'organisme de foncier solidaire avant de lui avoir laissé le temps de régulariser la situation. Les dispositions du code de la construction et de l'habitation lui permettent, en cas d'un manquement de ce type, d'obtenir la résiliation du BRS et donc, ensuite, de signer un nouveau BRS avec un nouveau ménage sous plafonds de ressources. Il est proposé de laisser à l'OFS un délai maximum de 2 ans pour effectuer cette régularisation avant d'appliquer la sanction.

En outre, cette suspension de délai paraît également indispensable pour gérer le cas du décès du titulaire des droits au cours des 15 premières années. L'article L255-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que si les héritiers ne remplissent pas les conditions d'éligibilité pour conserver le logement, ils disposent d'un délai minimum de 12 mois pour céder les droits à un acquéreur remplissant les conditions. Il convient donc de prévoir que, pendant ce laps de temps, l'application de l'article 284 sera suspendue.

Bien que la plupart des opérations de BRS soient récentes et qu'il n'y a encore eu aucune application concrète de l'article 284, les modifications proposées sont urgentes : il s'agit de prévoir, dans les contrats de BRS signés actuellement, une information claire des accédants sur leurs obligations, les ambiguïtés du texte actuel ne permettant pas de sécuriser les contrats.

Ces clarifications sont donc urgentes pour sécuriser juridiquement les contrats de BRS signés à Mayotte et ailleurs et ainsi encourager le développement de cet outil d'accession sociale.

Amendement travaillé en partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat.