



15ème législature

Question N° : 35496	De M. Vincent Rolland (Les Républicains - Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > OPAC	Analyse > OPAC.
Question publiée au JO le : 12/01/2021 Réponse publiée au JO le : 25/05/2021 page : 4393 Date de signalement : 23/03/2021		

Texte de la question

M. Vincent Rolland interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur le dispositif d'exonération prévu par l'article 150 U, II, 7° du code général des impôts. Depuis la mise en application de cette disposition, de nombreuses acquisitions foncières d'offices HLM auprès des propriétaires privés se sont faites sous l'emprise de ce texte. Il permet en outre d'établir des partenariats avec les opérateurs privés dans les opérations où le logement social leur est imposé. L'article 150 donne en effet la possibilité pour un promoteur privé d'exonérer, sous certaines conditions, son vendeur de plus-values immobilières sur la quote-part « sociale » de son programme, avec une exonération totale prévue au 7° pour le vendeur à un opérateur social, jusqu'au 31 décembre 2022. Or, lors de la discussion parlementaire du projet de loi de finances pour 2021, un article inséré par voie d'amendement a remis en cause ce régime, conditionnant et limitant les exonérations prévues. Cette réforme impactera la compétitivité des bailleurs sociaux en matière d'acquisition vis-à-vis de la promotion privée, ainsi que les partenariats envisagés, en les privant d'un argument essentiel permettant de combler la différence de prix existant avec les promoteurs. Par conséquent, il souhaite connaître la position du Gouvernement sur ce sujet et demande quelles garanties peuvent avoir les organismes de conserver leur compétitivité dans les prochains mois.

Texte de la réponse

L'article 150 U, II, 7° du code général des impôts exonère temporairement les plus-values constatées par les particuliers lors de la cession d'immeubles notamment au profit de bailleurs sociaux. Pour mémoire, le 8° du II du même article prévoit la même exonération pour les cessions réalisées au profit d'une collectivité territoriale, d'un EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) ou d'un établissement public foncier en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme de logement social. Lorsque la cession n'est pas réalisée au profit d'organismes de logement social, l'exonération est conditionnée à un engagement du cessionnaire de réaliser des logements sociaux dans les quatre ans de l'acquisition et calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme de ce délai de quatre ans, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. Afin de continuer à soutenir la construction de logements sociaux, l'article 14 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022 et l'aménage. Ainsi, - l'engagement de construire des logements sociaux est généralisé : il s'applique désormais y compris lorsque le cessionnaire (direct ou final) est un organisme de logement social ; - l'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever (et

non plus construits) par rapport à la surface totale des constructions mentionnée sur le permis de construire du programme immobilier. L'objectif de cet aménagement est bien de soutenir la construction de logement social et d'assurer une égalité de traitement entre les bénéficiaires de l'exonération en la soumettant à l'engagement de la part du cessionnaire final de l'opération, y compris lorsqu'il s'agit d'un organisme HLM, de construire des logements sociaux. Ceci implique qu'en cas d'opération mixte combinant sur le terrain cédé, la construction de logements sociaux et la création de logements libres, seule la part de l'opération aboutissant à la création de logements sociaux permet de bénéficier de l'avantage fiscal. Il est néanmoins tenu compte des spécificités des organismes HLM. L'exonération de plus-value est ainsi totale pour les organismes de logement social lorsque le prorata de logements sociaux dépasse 80 %. De plus, le délai d'achèvement des locaux est porté pour ces organismes de 4 à 10 ans. Enfin, les logements sociaux objets de l'engagement de construire peuvent désormais également être des logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession et des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2021, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable peut justifier d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2020.