

Article 55 :**Création d'un régime fiscal favorisant l'investissement institutionnel dans le logement intermédiaire**

- ① I. – Le code général des impôts, dans sa rédaction issue de l'article 68 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012, est ainsi modifié :
- ② A. – Après l'article 279-0 *bis*, il est inséré un article 279-0 bis A ainsi rédigé :
- ③ « Art. 279-0 bis A. – La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons de logements neufs à des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés, qu'elles destinent à la location à usage de résidence principale dans le cadre d'une opération de construction ayant fait l'objet d'une convention préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'Etat dans le département, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux a, b et c du présent article.
- ④ Pour bénéficier des dispositions du précédent alinéa, les logements doivent :
- ⑤ a. être implantés sur un terrain situé, à la date de signature de la convention, sur le territoire des communes classées, par arrêté des ministres du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, mentionnées au premier alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* ;
- ⑥ b. être intégrés dans des opérations de construction mixtes comprenant au minimum 25 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies*. Cette proportion s'apprécie pour chaque opération de construction mentionnée au premier alinéa ;
- ⑦ c. être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies*. Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds visés au premier ou le cas échéant au second alinéa du III de l'article 199 *novovicies*.
- ⑧ B. – Après le II de l'article 284, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :
- ⑨ « II bis. – Toute personne qui a acquis des logements au taux prévu à l'article 279-0 bis A est tenue au paiement du complément d'impôt lorsqu'elle cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions prévues au c du même article dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessions de logements.
- ⑩ « Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessions ne peuvent porter sur plus de 50 % des logements. » ;
- ⑪ C. – Au a du 1° de l'article 296, la référence : « 279-0 *bis* » est remplacée par la référence : « 279-0 bis A » ;
- ⑫ D. – Le 5° du 1 du I de l'article 297 est complété par un f ainsi rédigé :
- ⑬ « f. les opérations mentionnées à l'article 279-0 bis A ; » ;
- ⑭ E. – Après le 2° du 2 du C du I de la section II du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier, il est inséré un 2°bis intitulé : « Logements intermédiaires » comprenant un article 1384-0 A ainsi rédigé :
- ⑮ « Art. 1384-0 A. – Les logements neufs affectés à l'habitation principale sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de vingt ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement lorsqu'ils ont bénéficié des dispositions de l'article 279-0 bis A.
- ⑯ Cette exonération ne s'applique qu'aux logements loués dans les conditions prévues au c de l'article 279-0 bis A.
- ⑰ « L'exonération cesse de s'appliquer à tous les logements des opérations de construction concernées à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle le bénéfice des dispositions de l'article 279-0 bis A est remis en cause dans les conditions prévues au II bis de l'article 284 ».

- ⑮ F. – Au premier alinéa de l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales, après la référence : « 1384 », est insérée la référence : « , 1384-0 A ».
- ⑯ II. – Un décret prévoit les conditions d'application de l'article 279-0 *bis* A.
- ⑰ III. – 1. Les A à D du I s'appliquent aux opérations pour lesquelles l'ouverture du chantier est intervenue à compter du 1^{er} janvier 2014.
- ⑱ 2. Le E du I s'applique à compter des impositions établies au titre de 2015 et des années suivantes.

Exposé des motifs :

Afin de susciter une offre locative nouvelle de logements sociaux et intermédiaires dans les zones les plus tendues du territoire, il est proposé d'introduire, au bénéfice des investisseurs institutionnels, un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée de 10 % pour la construction de logements intermédiaires réalisés dans le cadre d'opérations de construction mixtes, comprenant la construction d'au moins 25 % de logements sociaux et d'exonérer temporairement ces logements de taxe foncière sur les propriétés bâties.