ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droits de mutation des OFS dans le cadre du bail réel solidaire (BRS)

Question écrite n° 40247

Texte de la question

M. Stéphane Peu interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sur le régime des droits de mutation applicables aux acquisitions immobilières réalisées par un organisme de foncier solidaire (OFS) dans le cadre d'une opération de bail réel solidaire (BRS). Il faut rappeler que le BRS est un bail par lequel un OFS consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, ces logements étant réservés aux ménages de ressources modestes (conformément aux articles L. 255-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation). Différents types de schémas juridiques sont prévus pour ces opérations. La question concerne le schéma prévu par l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit que l'OFS acquiert un terrain ou des logements anciens et conclut un bail réel solidaire avec un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des ménages. Dans ce schéma, l'OFS peut, en fonction des circonstances, prendre un engagement de construire en application de l'article 1594-0 G du code général des impôts (CGI) lors de l'acquisition du terrain ou de l'immeuble destiné à l'opération. M. le député demande à M. le ministre délégué donc de confirmer que la construction réalisée par la suite par l'opérateur (preneur du BRS), si tant est qu'elle donne lieu à la production d'un immeuble neuf (construction neuve ou « remise à neuf de l'immeuble ancien » au sens de l'article 257 du CGI), peut être prise en compte pour apprécier la réalisation de l'engagement de construire pris par l'OFS. Pour rappel, des réponses positives ont déjà été apportées dans des situations voisines, notamment s'agissant des opérations « pass foncier », qui étaient une sorte de préfiguration du BRS (voir l'instruction fiscale du 17-9-2008, 8 A-2-08 n° 29 et 30 qui indiquait que « la circonstance que, dans le cadre d'un bail à construction, ce n'est pas le bailleur qui édifie l'immeuble, mais le preneur est sans incidence si ce dernier, conformément au bail qui lui est consenti, édifie l'immeuble dans le délai de quatre ans imparti à son bailleur. L'engagement de construire pris par le bailleur sera dans ce cas considéré comme satisfait »). La même question peut se poser dans le cadre de l'article L. 255-4 du CCH qui prévoit un autre schéma dans lequel l'OFS acquiert un terrain ou des logements anciens et conclut un bail réel solidaire avec un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location. Il souhaite connaître son avis sur le sujet.

Données clés

Auteur : M. Stéphane Peu
Circonscription : Seine-Saint-Denis (2e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 40247
Rubrique : Impôts et taxes
Ministère interrogé : Comptes publics
Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/questions/QANR5L15QE40247

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 20 juillet 2021, page 5668
Question retirée le : 21 juin 2022 (Fin de mandat)