

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Lundi 9 décembre 2013

AU SOMMAIRE

Dossier

Immobilier social

- Acquisition d'une société exploitant un EHPAD : quelques points d'attention juridiques p. 2
- Réduction d'impôt sur le revenu Censi-Bouvard : une réelle incitation fiscale pour tous ? p. 3
- Nouvelles incitations fiscales en faveur du logement social : la symphonie inachevée p. 4
- Régime de TVA des locaux mis à disposition pour l'exploitation d'un d'EHPAD p. 5
- Fiscalité locale des «locaux sociaux» p. 6
- Fiscalité de l'aménagement : les outils d'exonération pour les logements sociaux p. 7
- Organismes sans but lucratif européens et français : même traitement fiscal ? p. 8
- Baisse du taux de TVA dans le logement social p. 9

Actualité

- Quelques apports majeurs du projet de loi ALUR sur les baux d'habitation p. 10
- Projet de loi Pinel : des mesures affecteraient le statut des baux commerciaux p. 11
- Des modifications apportées au régime d'imposition des plus-values immobilières privées p. 12

C'M'S' Bureau Francis Lefebvre
Supplément du numéro 1248
du 9 décembre 2013

EDITORIAL

Démographie dynamique, vieillissement de la population et augmentation du niveau de dépendance, accroissement de la population étudiante, hausse des prix de l'immobilier... Les besoins en logement pour les personnes aux revenus modestes, les étudiants, les personnes âgées ou encore les personnes dépendantes n'ont jamais été aussi importants qu'aujourd'hui.

Vous l'aurez compris, les enjeux de cette question étant primordiaux et multiples, nous avons choisi de consacrer ce nouveau numéro de la «Lettre de l'Immobilier» à l'immobilier social. Celui-ci occupe en effet une place importante dans le paysage immobilier français tant en raison de la spécificité des différents types d'actifs concernés qu'en raison de la taille du parc qui lui est consacré.

Or, le constat est aujourd'hui dénué d'ambiguïté : il est indispensable d'accroître le parc actuel de logements sociaux, de résidences étudiantes, de maisons de retraites et d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, mais également de procéder à des rénovations, restructurations et adaptations du parc existant.

Ces besoins impérieux nécessitent inévitablement de lourds investissements et donc l'intervention d'investisseurs publics et privés.

Au cœur de la politique sociale de l'Etat, cette question mobilise à titre principal de très nombreux acteurs publics avec l'Etat en première ligne, mais également les collectivités territoriales et leurs partenaires.

Cette question intéresse également et de manière grandissante les investisseurs privés.

Que ce soient des particuliers à la recherche de placements, des investisseurs financiers ou institutionnels à la recherche de nouvelles opportunités ou des professionnels de l'immobilier à la recherche de relais de croissance, l'immobilier social présente un intérêt pour tous les acteurs du monde de l'immobilier.

L'environnement économique, fiscal et réglementaire de l'immobilier social étant en constante évolution, il nous est apparu intéressant d'aborder dans ce numéro plusieurs sujets juridiques et fiscaux, pour la plupart d'actualité, concernant certaines facettes de l'immobilier social.

Ainsi, compte tenu du développement des investissements dans le domaine des résidences médicalisées, il nous a semblé utile de rappeler quelques points d'attention à avoir lors de l'acquisition d'une société détenant de tels actifs.

La fiscalité, qui ne manque pas de ressources, réserve à l'immobilier social de nombreuses spécificités que nous aborderons à la lumière des dernières actualités : dispositif Censi Bouvard, fiscalité des organismes HLM, régime de TVA des EHPAD, fiscalité locale, TVA et fiscalité de l'aménagement applicables au logement social, et enfin, traitement fiscal des organismes sans but lucratif européens. Enfin, nous profiterons également de ce numéro pour faire un point sur les dernières actualités législatives en matière de baux d'habitation et de baux commerciaux, mais aussi sur la réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières privées.

Nous vous souhaitons une très bonne lecture de ce nouveau numéro. ■

Alexandre Delhay, avocat

Acquisition d'une société exploitant un EHPAD : quelques points d'attention juridiques



Par **Alexandre Delhaye**, avocat spécialisé en Corporate / M&A. Il couvre l'ensemble des questions relatives aux opérations transactionnelles et de restructuration, notamment dans le secteur de l'immobilier. alexandre.delhaye@cms-bfl.com



et **Arnaud Hugot**, avocat spécialisé en Corporate / M&A. Dans le secteur de l'immobilier, il a notamment participé à des opérations de rapprochement dans le domaine des maisons de retraite. arnaud.hugot@cms-bfl.com

Les opérations d'investissement et d'acquisition dans le domaine des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont de plus en plus fréquentes et attirent un nombre grandissant d'acteurs (industriels du secteur, investisseurs spécialisés ou fonds d'investissement, etc.). Un EHPAD, en tant qu'établissement médico-social, constitue une classe d'actifs à part entière présentant néanmoins certains traits communs avec l'hôtellerie puisqu'il propose un hébergement comportant une offre de services parahôtelières et de restauration, mais également avec les cliniques, puisqu'un EHPAD est avant tout une résidence médicalisée dédiée à l'assistance journalière et permanente de personnes âgées, quel que soit leur niveau de dépendance.

L'audit préalable d'acquisition d'une société exploitant un EHPAD devra bien entendu couvrir tous les sujets habituels en matière d'acquisition de sociétés (identification des risques fiscaux et sociaux, vérification de la propriété des actifs détenus par la société et des titres émis par celle-ci, revue des comptes sociaux, etc.), mais devra, tout particulièrement, se focaliser sur les aspects réglementaires et immobiliers. Un EHPAD évolue en effet dans un environnement réglementaire spécifique (code de l'action sociale et des familles), à commencer par sa création qui nécessite que le futur exploitant réponde à une procédure d'appel à projet, qu'il obtienne un arrêté l'autorisant à exploiter et qu'il conclue une convention pluriannuelle tripartite avec le Conseil général et l'Assurance maladie. Même si les autorisations administratives sont en principe maintenues en cas d'acquisition de titres d'une société (à la différence de la vente du fonds de commerce qui nécessiterait l'accord des autorités publiques compétentes du fait du changement d'exploitant), l'audit réglementaire

«Un EHPAD, en tant qu'établissement médico-social, constitue une classe d'actifs à part entière présentant néanmoins certains traits communs avec l'hôtellerie et les cliniques.»

devra permettre de vérifier que la société dispose bien d'autorisations en vigueur et conformes avec l'exploitation effective (ex : nombre de lits exploités) et qu'elle a bien respecté les obligations réglementaires mises à sa charge (ex : respect des travaux exigés à la suite du passage des commissions, respect des clauses de la convention tripartite). L'audit réglementaire devra en outre porter sur la réglementation non spécifique aux EHPAD telle que celle concernant les établissements recevant du public ou intéressant les questions d'hygiène et sécurité.

S'agissant de l'audit immobilier, ce dernier devra porter sur la propriété de l'immeuble, mais également sur son état dans le souci d'identifier et de chiffrer les travaux qui seraient éventuellement nécessaires tant pour les aspects de rénovation ou de mises aux normes que pour les possibilités d'extension. La valorisation de l'immobilier est évidemment un sujet essentiel qui apparaîtra lors de la négociation du prix de vente, ainsi que dans tous les cas où des projets d'externalisation ou de refinancement seraient envisagés (ex : décote de plus-value latente). Cette question est également importante, au regard des droits d'enregistrements, puisqu'elle permettra de déterminer si la société est à prépondérance immobilière ou non.

En cas de location, l'analyse du bail commercial devra être attentive afin de s'assurer que les clauses prévues (durée, prise en charge des travaux, substitution de garanties, etc.) sont acceptables pour l'acquéreur et qu'il n'existe pas de motif de résiliation du bail à raison de l'inexécution par la société de ses obligations. Bien sûr, ces questions essentielles pourront utilement faire l'objet de dispositions particulières dans une convention de garantie d'actif et de passif qui viendra utilement compléter l'audit réalisé par l'acquéreur et, ainsi, renforcer la protection de ce dernier. ■

Réduction d'impôt sur le revenu Censi-Bouvard : une réelle incitation fiscale pour tous ?

L'avantage fiscal procuré par la réduction d'impôt sur le revenu Censi-Bouvard doit être apprécié à l'aune de la perte du droit à amortir la fraction du prix de revient de l'investissement ayant servi d'assiette à la réduction d'impôt.

Le dispositif Censi-Bouvard accorde une réduction d'impôt sur le revenu aux personnes physiques qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2016 des logements neufs ou rénovés destinés à la location meublée lorsque ces logements sont compris dans des résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées (dont les EHPAD), résidences d'accueil et de soins agréées, résidences avec services pour étudiants et résidences de tourisme classées (article 199 sexvicies du code général des impôts).

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement dans lequel est situé le logement et la location meublée doit être exercée à titre non professionnel (LMNP).

Pour les logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2012, la réduction d'impôt est égale à 11 % du prix de revient du ou des logements acquis retenu dans la limite de 300 000 euros par an.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année et la fraction de la réduction d'impôt imputée chaque année entre en compte pour le plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-O A du code général des impôts. Pour la location portant sur des logements meublés, les revenus tirés de cette location sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Sous réserve d'être placé sous un régime réel d'imposition, ce résultat est déterminé sous déduction de l'amortissement de l'immeuble et des meubles.

L'article 39 G du code général des impôts prévoit à cet égard que les amortissements des immeubles (mais non des meubles) ayant ouvert droit à la réduction d'impôt ne sont admis en

déduction du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt.

La perte du droit à amortir la fraction du prix de revient ayant servi au calcul de la réduction d'impôt est non seulement définitive mais s'applique sur toute la période d'amortissement, au-delà donc de la période de neuf ans d'imputation de la réduction d'impôt.

Si le montant de la réduction d'impôt est indépendant du taux marginal d'imposition du contri-

buable, celui de l'avantage fiscal procuré par l'amortissement de l'immeuble en dépend. Avant de pratiquer la réduction d'impôt du dispositif Censi-Bouvard, chaque investisseur en LMNP doit donc prendre soin de mettre en balance le montant de la réduction d'impôt auquel l'investissement envisagé ouvre droit et la perte d'économie d'impôt liée à l'impossibilité d'amor-

tir la fraction du prix de revient de l'immeuble ayant servi d'assiette à cette réduction d'impôt. L'impact fiscal de la perte du droit à déduire définitivement l'amortissement sera apprécié en fonction de la durée probable de conservation de l'investissement (et donc de sa durée probable d'amortissement), du niveau des autres charges - notamment financières - qui viendront grever le résultat et des dispositions de l'article 39 C en vertu desquelles le montant déductible de l'amortissement ne peut excéder, au titre d'un même exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et les autres charges (en tenant compte du fait que cette perte du droit à déduction n'est, elle, que théoriquement provisoire tout en pouvant s'avérer définitive pour les loueurs non professionnels). ■



Par **Agnès Rivière-Durieux**, avocat en fiscalité spécialisée dans les questions d'impôts sur le revenu et sur les sociétés, notamment liées à l'immobilier. agnes.riviere-durieux@cms-bfl.com

Nouvelles incitations fiscales en faveur du logement social : la symphonie inachevée

Le projet de loi de finances pour 2014 envisage de donner un coup de pouce aux organismes HLM par des mesures fiscales visant à réduire le coût de construction des logements sociaux et à leur faciliter l'accès aux réserves foncières.



Par **Jacqueline Sollier**, avocat associé, spécialisé en fiscalité. Elle intervient tant en matière de contentieux fiscal que de conseil, notamment dans le cadre de dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers. Elle est chargée d'enseignement en master 2 gestion du patrimoine privé et professionnel à l'Université de Panthéon-Assas. jacqueline.sollier@cms-bfl.com

Les organismes HLM bénéficient logiquement d'un régime fiscal privilégié. L'article 207 1 4° du code général des impôts (CGI) prévoit en leur faveur une exonération d'impôt sur les sociétés qui, afin de favoriser le développement du logement social, a été recentrée en 2005 sur les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est-à-dire principalement les opérations de construction, acquisition, attribution et gestion de logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes (les autres opérations réalisées par les organismes du logement social sont imposées dans les conditions de droit commun).

Les dispositions législatives actuellement en discussion devant le Parlement comprennent de nouvelles mesures qui, si elles sont adoptées, devraient contribuer à dynamiser ce secteur :

- réduction à 5 % (au lieu de 7 % actuellement) du taux de la TVA applicable aux opérations de construction et de rénovation de logements sociaux et d'accession à la propriété pour les ménages modestes ;
- exonération des plus-values immobilières

réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers au profit d'organismes du logement social entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015. Cette dernière mesure est la résurgence d'un dispositif qui avait déjà été appliqué jusqu'au 31 décembre 2011 et qui, à l'époque, avait rencontré un succès certain. Il faut dire qu'elle produit des effets bénéfiques tant pour le vendeur que pour l'acquéreur : une fiscalité allégée pour le premier qui se

traduit mécaniquement par une modération du prix d'achat pour le second. Il en résulte ainsi un amoindrissement du coût d'acquisition du foncier par les organismes du logement social particulièrement pertinent à l'heure où le Gouvernement

s'est engagé sur un programme de construction de 150 000 logements sociaux par an.

Alors que le dispositif applicable jusqu'en 2011 prévoyait une incitation à la fois pour les particuliers (exonération d'impôt) et pour les entreprises (réduction du taux d'IS à 19 % au lieu de 33,33 %), le projet de loi de finances pour 2014 tel qu'il a été adopté en 1^{ère} lecture par l'Assemblée nationale en limite le rétablissement aux plus-values réalisées par les seules personnes physiques.

Trois amendements visant à l'étendre aux entreprises ont été rejetés par la commission des finances de l'Assemblée nationale. Ce rejet est très surprenant lorsque l'on sait que, bon an mal an, les organismes HLM achètent autant de terrains à des particuliers qu'à des entreprises. En d'autres termes, la limitation de la mesure aux plus-values réalisées par les particuliers a vocation à en réduire l'efficacité d'environ 50 %.

La consultation des débats qui sont intervenus devant la commission des finances de l'Assemblée nationale montre que le rejet de ces amendements est fondé sur une crainte totalement injustifiée résultant d'une mauvaise lecture du texte des amendements présentés. Alors que ces derniers ne visaient qu'à rétablir la mesure de faveur prévue au profit des entreprises qui cèdent des immeubles à des organismes du logement social, le rapporteur général a cru y déceler une mesure visant à réinstaurer un dispositif d'application beaucoup plus large profitant également aux plus-values réalisées par les entreprises cédant des terrains à des opérateurs étrangers au secteur du logement social (SIIC, SCPI et SPPI-CAV) pour lesquels elle aurait constitué un effet d'aubaine inutilement coûteux pour les finances publiques.

On peut donc espérer que nos parlementaires feront une lecture plus attentive du texte de ces amendements et qu'ils en prendront la juste mesure qui est de favoriser l'accès des organismes du logement social, et d'eux seuls, aux réserves foncières dont ils manquent cruellement. ■

«Les dispositions législatives actuellement en discussion devant le Parlement comprennent de nouvelles mesures qui, si elles sont adoptées, devraient contribuer à dynamiser ce secteur.»

Régime de TVA des locaux mis à disposition pour l'exploitation d'un d'EHPAD

Trois sujets doivent particulièrement retenir l'attention des investisseurs qui donnent des immeubles en location aux gestionnaires d'établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) : le sort de la taxe grevant le coût de construction, le taux de TVA applicable aux loyers et l'incidence de la perception de subventions.

Le coût de construction

La taxe grevant le coût de construction d'un immeuble donné en location n'ouvre droit à déduction qu'à la condition que les loyers soient soumis à la TVA. Tel est en principe le cas des locaux destinés au logement meublé qui sont donnés en location au gestionnaire d'un EHPAD, à l'exclusion toutefois des locaux affectés à un usage d'hébergement d'un établissement relevant de la catégorie des logements foyers au sens de l'article L633-1 du code de la construction et de l'habitation, pour lesquels la loi lie le régime de TVA du loyer au régime de TVA du gestionnaire.

Lorsque le loyer est soumis à la TVA, il est susceptible de bénéficier du taux réduit de 5,5 % de la TVA pour la part des locaux «destinés à l'hébergement proprement dit ainsi que les locaux d'accueil, les parties communes et les locaux administratifs qui ne produisent pas d'autres recettes par eux-mêmes que les loyers acquittés par les clients au titre de l'hébergement en meublé» (Rép. Min. Victoria : AN 20 décembre 2005, p. 11777 n° 76984).

Le taux du loyer

Les loyers afférents aux locaux affectés à un usage autre que d'hébergement sont, lorsqu'ils sont soumis à la TVA, passibles du taux normal, quand bien même l'exploitant de l'établissement bénéficierait du taux réduit ou serait exonéré de TVA au titre des services rendus dans ces locaux.

Le bailleur est donc tenu de ventiler le montant des loyers qu'il réclame, par taux de TVA. A défaut, le gestionnaire s'expose à un risque de rejet du droit à déduction de la TVA qui lui aura été facturée à tort.

Le sort des subventions

Enfin, une attention particulière doit être accordée aux aides publiques à l'investissement qui peuvent être perçues pour la construction des locaux destinés à l'exploitation d'un EHPAD. Si leur perception ne peut dégrader les droits à déduction, il faut s'attendre à ce que l'aide soit regardée comme grevée de TVA.

En effet, dans les cas où la personne morale gestionnaire n'est pas propriétaire des locaux, il doit exister un engagement du maître d'ouvrage de répercuter en atténuation des redevances et loyers payés le montant de l'aide à l'investissement reçue (notamment, Arrêté du 6 juin 2013, JORF n°0142 du 21 juin 2013 page 10320).

Or, dans une situation comparable, le Conseil d'Etat (CE 29 janvier 2010, N°299 113, SARL Les Jardins de Beauce), dont l'analyse a été reprise au BOFIP, a jugé que de telles aides, bien que destinées au financement d'un investissement, devait être regardées, compte tenu de la finalité de l'opération prise dans l'ensemble, comme directement liées aux prix des loyers pratiqués et, taxables à la TVA.

Autrement dit, l'aide perçue par le propriétaire bailleur doit en partie être reversée au Trésor, au titre de la TVA. ■



Par **Gaëtan Berger-Picq**, avocat associé spécialisé dans les questions de TVA, notamment liées à l'immobilier. gaetan.berger-picq@cms-bfl.com



et **Frédéric Bertacchi**, avocat spécialisé dans les questions de TVA. frederic.bertacchi@cms-bfl.com

Fiscalité locale des «locaux sociaux»



Par **Cathy Goarant-Moraglia**, avocat associé en fiscalité.

Elle intervient dans le cadre de la gestion des impôts locaux grevant les programmes immobiliers ainsi que dans le cadre de restructurations lourdes ou de commercialisation.

Elle mène également des missions d'audit, d'assistance, de conseil technique et de défense des entreprises dans tous les secteurs d'activité. cathy.goarant@cms-bfl.com

En matière de logements sociaux, les propriétaires peuvent bénéficier de plusieurs régimes d'exonération de taxe foncière. Ces exonérations s'appliquent exclusivement aux logements affectés à l'habitation principale de leurs occupants. En cas de construction de logements sociaux, affectés à l'habitation principale, les durées d'exonération varient selon les cas :

- 15 ans pour les logements sociaux faisant l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré (CGI art. 1384) ;
- 15 ans, portée à 25 ans lorsque la décision d'octroi du prêt aidé a été prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2014, et à 30 ans lorsque les constructions satisfont à certains critères de qualité environnementale, pour les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées au moyen de prêts aidés par l'Etat à hauteur d'au moins 50 % et bénéficiant du taux réduit de TVA (CGI 1384 A) ;
- 15 ans, portée à 25 ans si la décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et jusqu'au 31 décembre 2014, pour l'acquisition de locaux sociaux à usage locatif et pour les logements améliorés avec une aide de l'ANAH par des organismes agréés ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif, en vue de leur location à des personnes défavorisées (CGI, art 1384 C) ;
- 15 ans, portée à 25 ans lorsque l'opération est réalisée avec une aide de l'Etat décidée entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2014, pour les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence ;
- 25 ans pour les investissements institutionnels dans le logement dit intermédiaire à compter de 2015 (projet de loi de finances pour 2014, art. 55). Ce régime est subordonné à la localisation du programme, à l'intégration dans des opérations de constructions mixtes comprenant au moins 25 % de surface de logements sociaux et à la location sous condition de plafonds des loyers et de ressources du locataire prévus pour

«Des exonérations en matière de taxe foncière et de CET, mais attention à la taxe d'habitation.»

l'application de la réduction d'impôts Duflot. Outre le respect des conditions prévues par les textes, le bénéfice de ces exonérations temporaires et de leurs prolongations est subordonné au dépôt des déclarations adéquates dans les 90 jours de l'achèvement des constructions. Les déclarations doivent être accompagnées de l'ensemble des pièces justifiant que les conditions propres à chacun des régimes sont remplies.

S'agissant de la CET (Contribution Economique Territoriale), les exploitants de logements sociaux en sont exonérés :

- soit de plein droit, cas notamment des collectivités locales pour leurs activités présentant un caractère social (maison de retraite, par exemple), les organismes HLM ;

- soit en raison de l'exercice d'une activité non professionnelle, sous-entendu non lucrative.

Cette exonération implique, en principe, un assujettissement à la taxe d'habitation au titre des locaux dont ils ont la disposition à l'exception de ceux auxquels le public a librement accès.

Toutefois, et sous réserve de souscrire une déclaration annuelle,

les gestionnaires de logements sociaux, tels que les foyers d'hébergement ou les organismes sans but lucratif (agrées ou conventionnés), peuvent être dégrevés d'office de la taxe d'habitation à raison des logements situés dans lesdits foyers ou qu'ils prennent en location en vue de leur sous-location et de leur mise à disposition temporaire à des personnes défavorisées.

Il en va de même pour les exploitants d'EHPAD dont la gestion est réputée non lucrative, dans lesquels les résidents ne peuvent pas être considérés comme disposant d'un logement de façon privative et exclusive. Les gestionnaires peuvent alors bénéficier de l'exonération de taxe d'habitation à laquelle le résident aurait pu prétendre. ■

Fiscalité de l'aménagement : les outils d'exonération pour les logements sociaux

Les trois dernières années ont été marquées par une succession de réformes affectant la fiscalité de l'aménagement. Ces réformes, largement attendues par les professionnels de l'immobilier depuis plus de vingt-cinq ans, ont entendu mettre fin à un système trop complexe de taxation. La mise en place du nouveau régime de fiscalité de l'aménagement s'est accompagnée de nouveaux outils d'exonération et d'abattement, gradués selon le caractère social ou très social des logements en cause. Conformément à l'objectif de clarté et de lisibilité, ces mécanismes d'exonération, qu'ils concernent la redevance d'archéologie préventive ou le versement pour sous-densité, ont été largement alignés sur le régime de la taxe d'aménagement.

Taxe d'aménagement (TA) : les constructeurs de logements sociaux bénéficient d'exonérations qui peuvent être soit totales soit partielles (lesquelles concernent alors la seule part communale) et s'appliquent soit de plein droit, soit de manière facultative après délibération de l'organe délibérant.

Sont ainsi exonérés de plein droit, de toutes les parts de la TA, les logements et hébergements très sociaux bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et, dans les départements d'Outre-mer, les logements locatifs très sociaux (LLTS)¹. Cette exonération totale concerne non seulement le local d'habitation mais également ses annexes telles les caves, les appentis ou les aires de stationnement closes et couvertes².

Peuvent par ailleurs être exonérées en totalité ou partiellement³ les opérations de logement ou d'hébergement social bénéficiant de prêts aidés de l'Etat et ouvrant droit au taux réduit de TVA mentionné à l'article 278 sexies CGI. Cette exonération est facultative, c'est-à-dire que l'organe délibérant de la collectivité territoriale doit délibérer en ce sens. Sont ainsi concernés : les logements financés par un prêt locatif à

usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS) ou un prêt social de location-accession (PSLA). Peuvent également être exonérés, dans la limite cependant de 50 % de leur surface, les logements bénéficiant du prêt à taux zéro prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation⁴.

Enfin, l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme précise qu'un abattement de 50 % sur la valeur de la TA s'applique aux locaux d'habitation et d'hébergement susceptibles de bénéficier de l'exonération facultative. Ne sont toutefois pas concernés les logements financés à l'aide d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt locatif intermédiaire (PLI) ou d'un prêt conventionné, ces dernières catégories étant assujetties selon le droit commun. La valeur de la TA sera ainsi, pour les permis de construire délivrés en 2013, de 410 euros en région Ile-de-France et de 362 euros

hors de la région Ile-de-France.

Notons que l'ensemble des exonérations et abattements précités s'applique aussi aux logements sociaux vendus en état futur d'achèvement (VEFA), ou en état achevé, à des organismes HLM.

Versement pour sous-densité : les exonérations, de plein droit ou facultatives, applicables à la TA ont également

vocation à s'appliquer au versement pour sous-densité⁵.

Redevance d'archéologie préventive : les exonérations applicables à la redevance d'archéologie préventive, se réduisent au champ défini au 2° de l'article L. 331-7, à savoir les logements très sociaux financés par PLAI⁶. Les autres catégories de logement social peuvent néanmoins bénéficier, par renvoi au régime de la TA, d'un abattement de 50 %⁷. ■

1. Art. L. 331-7 2° C. urb.

2. Circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

3. La délibération prévoira un pourcentage de la surface affectée à usage de logements sociaux bénéficiant de l'exonération.

4. Art. L. 331-9 C. urb.

5. Art. L. 331-41 du code de l'urbanisme.

6. Art. L. 524-3 C. patr.

7. Art. L. 524-7 I. C. patr.



Par **Jean-Luc Tixier**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public. Il assiste tant en matière de conseil que de contentieux des entreprises commerciales et industrielles et intervient auprès des promoteurs en matière de droit de l'urbanisme, de construction, de vente et location d'immeubles, de baux emphytéotiques et à construction. Il est chargé d'enseignement à l'Université de Paris I. jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Et **Céline Cloché-Dubois**, avocat, spécialiste en droit de l'urbanisme et en droit de l'environnement. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux auprès d'entreprises et de personnes publiques. celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

Organismes sans but lucratif européens et français : même traitement fiscal ?



Par **Julien Saïac**, avocat associé en fiscalité internationale. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers. julien.saiaac@cms-bfl.com

Le thème de ce numéro nous conduit à nous interroger sur une question originale : quel serait le traitement fiscal d'un organisme sans but lucratif (OSBL) européen qui souhaiterait exercer une activité de logement social en France ? L'examen de cette question passe par l'analyse de l'éligibilité de ces organismes aux stipulations des conventions fiscales signées par la France et celle de l'application du droit communautaire.

L'application des conventions fiscales

Selon l'article 4§1 de la convention modèle OCDE, «l'expression "résident d'un Etat contractant" désigne toute personne qui, en vertu de la législation de cet Etat, est assujettie à l'impôt dans cet Etat, en raison de son domicile, de sa résidence, de son siège de direction ou de tout autre critère de nature analogue».

La question est donc de savoir si un OSBL étranger, par hypothèse non soumis à l'impôt sur les sociétés localement du fait de son activité non lucrative, peut être considéré comme

un résident au sens des conventions fiscales conformes au modèle OCDE.

Le Conseil d'Etat a déjà eu l'occasion de se prononcer sur ce point. Ainsi, dans un arrêt du 14 octobre 1985, il a jugé qu'une association confessionnelle britannique pouvait se prévaloir des stipulations de la convention fiscale franco-britannique pour faire obstacle à la retenue à la source française sur des revenus réputés distribués.

De la même façon, le Tribunal administratif de Montreuil a jugé le 14 janvier 2010 qu'un organisme d'assurance retraite allemand exonéré d'impôt pouvait également se prévaloir de la convention fiscale franco-allemande pour échapper à la retenue à la source sur des dividendes français. Le même Tribunal a jugé le 15 juillet 2011 que la convention fiscale franco-britannique était applicable à une importante fondation britannique en considérant que «la qualité de résident britannique [...] n'est pas soumise à une condition d'effectivité du paiement

d'impôts au Royaume-Uni ; qu'il est constant que la Fondation, qui a son siège à Londres, est soumise à la législation fiscale britannique ; que, par voie de conséquence, elle peut se prévaloir des stipulations de la convention fiscale franco-britannique».

L'application du droit communautaire

L'autre question est de savoir si un OSBL européen pourrait se prévaloir du droit communautaire pour réclamer en France un traitement fiscal similaire à celui des OSBL français. Ce point ne fait guère de doute, compte tenu de la jurisprudence sur le sujet. Ainsi, dans un arrêt *Centro di Musicologia Walter Stauffer* du 14 septembre 2006, la CJUE a jugé

qu'un Etat membre, qui exonère d'impôt les revenus locatifs perçus sur son territoire par des OSBL nationaux, et qui refuserait d'accorder la même exonération à une fondation reconnue d'intérêt général établie dans un autre Etat membre, porte atteinte à la liberté de circulation des capitaux.

Le Conseil d'Etat a fait application de cette jurisprudence dans un arrêt du 13 février 2009 *Stichting Unilever*

Pensionfoonds. Dans cette affaire, un fonds de pension établi aux Pays-Bas a été reconnu comme comparable à un OSBL français et a pu bénéficier de l'exonération d'impôt sur les dividendes de source française qui s'applique dans un contexte franco-français.

A cet égard, dans un arrêt du 16 mai 2013, la cour administrative d'appel de Versailles a jugé que la comparabilité entre un OSBL britannique et un OSBL français devait se faire de façon globale, sans qu'il soit nécessaire qu'il y ait une identité parfaite de situation. Ainsi, le fait que les modalités de fixation des rémunérations allouées aux dirigeants d'une fondation anglaise ne soient pas conformes aux règles françaises n'a pas suffi à faire perdre à la gestion de cette fondation son caractère désintéressé. En conclusion, il nous semble qu'un OSBL européen serait en droit d'exercer une activité non lucrative de logement social en France dans les mêmes conditions qu'un OSBL équivalent en France. ■

«Un OSBL européen serait en droit d'exercer une activité non lucrative de logement social en France dans les mêmes conditions qu'un OSBL équivalent en France.»

Baisse du taux de TVA dans le logement social

La troisième loi de finances rectificative pour 2012 prévoyait de soumettre les opérations de construction et de rénovation du logement social au taux de 10 %. Ces opérations avaient déjà supporté à compter du 1^{er} janvier 2012¹ un rehaussement du taux de 5,5 % à 7 % lors de l'institution d'un deuxième taux réduit de TVA par le législateur. Dans son discours d'Alfortville du 21 mars 2013, le président de la République avait annoncé que le taux réduit le plus faible – qui devrait être maintenu à 5,5 % – s'appliquerait à la construction de logements sociaux dont l'achèvement interviendrait à compter du 1^{er} janvier 2014 y compris pour les opérations en cours ainsi qu'à certains travaux de mise aux normes. Les conséquences de cet engagement figurent dans le projet de loi de finances pour 2014. Ce texte réduit cependant le périmètre d'application du régime du logement social dont relèvent, sous certaines conditions, les mutations portant sur des immeubles situés à proximité de quartiers couverts par une convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Ces changements sont assortis de dispositions transitoires suivant lesquelles les opérations en cours bénéficient du nouveau taux lorsqu'il est plus favorable (baisse de 7 à 5,5 %). Relèveront du taux de 5,5 % les acquisitions et livraisons d'immeubles de caractère social qui seront achevés à compter du 1^{er} janvier 2014. Ainsi, les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA) seront soumises au taux réduit si la date d'achèvement intervient à compter du 1^{er} janvier 2014. Il s'agit des VEFA consenties :

- aux organismes HLM qui les donnent en location dans les conditions définies par le 3^e et le 5^e de l'article L 351-2 du CCH ;
- à des personnes physiques dont les ressources appréciées à la date de signature de l'avant

contrat, du contrat préliminaire ou du contrat de vente n'excèdent pas celles retenues dans le cadre du Prêt Locatif Social majorées de 11 %², et sous réserve que ces biens affectés à usage de résidence principale soient situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention passée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ou soient entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Les sommes déjà versées en 2013 dans le cadre de ces VEFA, qui ont supporté la taxe au taux de 7 %, feront l'objet d'une régularisation afin de ramener à 5,5 % le taux de TVA grevant l'ensemble de l'opération.

Par ailleurs, lorsque la construction d'immeuble est effectuée par les organismes HLM dans le cadre de leur objet en qualité de maître d'ouvrage, l'application du taux de 5,5 % s'effectue au travers de la livraison à soi-même dont ils sont redevables à l'achèvement. Selon le projet de loi de finances, le périmètre d'application du taux réduit de la TVA aux opérations réalisées à proximité immédiate des zones ANRU serait réduit à compter du 1^{er} janvier 2014. Sous l'empire des dispositions en vigueur, relèvent du taux de 7 %, les ventes ou constructions de logements intervenant (les autres conditions supposées remplies) au

sein d'un quartier faisant l'objet d'une convention ANRU ou d'une zone portée jusqu'à 500 mètres de la limite de ces quartiers. Il est prévu de restreindre cette zone périphérique à 300 mètres. Les opérations réalisées au-delà relèveront par conséquent du taux normal de 20 %. Le bénéfice du taux de 7 % serait toutefois préservé pour les ventes ayant donné lieu à un avant-contrat signé avant le 1^{er} janvier 2014 ainsi que pour les ventes de logements comprises dans des opérations non encore commercialisées, situées dans la limite de 500 mètres, mais pour lesquelles le permis de construire aura été déposé avant le 16 octobre 2013 suivant un amendement adopté en ce sens. ■



Par **Elisabeth Ashworth**, avocat associé, responsable des questions de TVA au sein du département de doctrine fiscale. elisabeth.ashworth@cms-bfl.com



et **Patrick Danis**, avocat associé spécialisé dans les questions de TVA. Il intervient en qualité de conseil et dans le suivi de contentieux aux côtés de groupes immobiliers. patrick.danis@cms-bfl.com

1. Si l'on fait abstraction des dispositions transitoires alors retenues.
2. BOI-TVA-IMMO-20-20-20 n°120.

Quelques apports majeurs du projet de loi ALUR sur les baux d'habitation



Par **Brigitte Gauclère**, avocat spécialisé en droit immobilier. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux dans les différents régimes locatifs : les baux d'habitation, les baux professionnels et les baux commerciaux.
brigitte.gauclere@cms-bfl.com

Le chapitre 1^{er} du projet de loi ALUR modifie et complète le cadre juridique des rapports locatifs entre bailleurs et preneurs dans le parc privé, tant pour le logement nu que pour le logement meublé qui constitue la résidence principale du preneur. De nombreuses retouches sont apportées à la loi du 6 juillet 1989, avec des apports nouveaux, dont certains majeurs. Le régime locatif des logements meublés est complété avec la définition du mobilier nécessaire pour que le logement puisse prétendre à cette qualification. Le Sénat a aussi ajouté un dispositif sur la colocation.

S'agissant des locations nues régies par la loi de 1989, la notion de résidence principale est définie : elle s'entend du logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Le projet de loi prévoit que le contrat de location respectera un contrat-type défini par décret en Conseil d'Etat. Ce contrat-type devra notamment mentionner (1) le loyer médian de référence et le loyer médian de référence majoré, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'Etat et du département sur certaines zones d'urbanisation définies par la loi, (2) le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire dès lors que ce dernier aura quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ainsi que (3) la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail.

Le dispositif tendant à protéger les locataires en cas de vente par lots d'un immeuble (vente à la découpe) est renforcé puisque le projet de loi prévoit son application à la vente de plus de cinq logements dans un même immeuble, au lieu de dix jusqu'à maintenant. Cette disposition concernerait les congés postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi. Le projet de loi modifie également l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre

1975 relatif au droit de préemption du locataire consécutif à la première vente à la suite de la division de l'immeuble.

Le projet de loi veut clarifier la règle de partage de la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à la rédaction ou à la négociation d'un bail : cette rémunération serait à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail qui seraient partagés entre bailleur et preneur, dans certaines limites.

Dans les zones d'urbanisation continues de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le projet de loi prévoit que chaque année un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré, définis par référence à un prix au mètre carré de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique, seront fixés par le représentant de l'Etat. Le loyer de base des logements mis en location dans ces zones sera fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, mais dans la limite du loyer médian de référence majoré, un complément de loyer exceptionnel pouvant être justifié dans certains cas. Ce loyer pourra ensuite être révisé chaque année à la date convenue entre les parties. Lors du renouvellement du bail, ce loyer pourra faire l'objet d'une action en diminution s'il est supérieur au loyer médian de référence majoré ou d'une action en réévaluation s'il est inférieur au loyer médian de référence minoré.

Une mesure importante de ce projet de loi est la mise en place d'une garantie universelle de loyer au 1^{er} janvier 2016. Ce dispositif a pour but d'indemniser les impayés de loyer du parc locatif privé, qu'il s'agisse de location nue ou meublée. Cette garantie, qui se substituera au cautionnement sur les logements éligibles, sera administrée par un établissement public administratif de l'Etat. ■

Projet de loi Pinel : des mesures affecteraient le statut des baux commerciaux

Le projet de loi n°1338 relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, déposé devant l'Assemblée nationale par Madame la ministre Sylvia Pinel le 21 août dernier, comporte parmi ses nombreuses mesures, plusieurs intéressant directement le statut des baux commerciaux.

Ce projet de loi, susceptible d'être discuté au Parlement dès la fin de cette année, prévoit que les modifications apportées au statut soient applicables aux baux conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant celui de la publication de la loi.

Les baux dérogatoires

Dans le souci de favoriser le recours aux baux dérogatoires de l'article L. 145-5 du Code de commerce, la durée maximale de ce type de bail ou des baux successifs de cette nature serait portée de deux à trois ans.

Les baux commerciaux

L'abandon de l'indice du coût de la construction

L'application de l'indice du coût de la construction en matière de révision triennale et de plafonnement du loyer de renouvellement serait écartée. Dans l'objectif de procéder à un lissage de l'évolution des loyers, seuls demeurerait l'indice des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires.

L'extension de la compétence des commissions départementales de conciliation

Pour encourager le recours à la médiation, la compétence des commissions départementales de conciliation serait étendue aux loyers révisés ainsi qu'aux charges et travaux.

La limitation de l'augmentation du loyer du bail renouvelé en cas de déplaçonnement

Dans les cas de déplaçonnement des loyers commerciaux, l'application de la hausse de loyer serait «lissée» : le loyer du bail renouvelé ne pourrait subir une augmentation supérieure, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Il est toutefois prévu que cette limitation ne s'appliquerait pas lorsque l'exception au plafonnement fait suite à

la mise en œuvre d'une clause du bail relative à sa durée ou au mode de fixation du loyer.

Concrètement, en cas de déplaçonnement du loyer de renouvellement au montant annuel théorique de 60 000 euros au 1^{er} janvier 2014, alors que le précédent loyer annuel en vigueur s'élevait à 30 000 euros, la majoration de loyer en découlant, soit 30 000 euros, serait ainsi appliquée :

- au 1^{er} janvier 2014, un loyer annuel de 30 000 + 10 % = 33 000 euros
- au 1^{er} janvier 2015, un loyer annuel de 33 000 + 10 % = 36 300 euros
- au 1^{er} janvier 2016, un loyer annuel de 36 300 + 10 % = 39 930 euros
- etc.

L'obligation d'établir un état des lieux et de dresser un inventaire des charges

L'établissement d'un état des lieux contradictoire au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution serait désormais obligatoire ; en outre le bail devra comporter un inventaire précis des charges et indiquer leur répartition entre les parties. Un décret en Conseil d'Etat devrait préciser les charges qui, en raison de leur nature, ne pourraient plus être imputées au locataire.

La création d'un droit de préemption au profit du preneur

Le preneur disposerait désormais d'un droit de préemption en cas de vente du local commercial loué. La violation de ce droit serait sanctionnée par la nullité de la vente. En cas d'acceptation de l'offre qui devrait intervenir dans le délai d'un mois, le locataire disposerait alors d'un nouveau délai de deux mois pour signer l'acte de vente.

L'aménagement du droit de préemption des communes

S'agissant de l'exercice de leur droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains, les communes pourraient à l'avenir déléguer ce droit à un établissement de coopération intercommunale, à un établissement public ayant vocation à exercer ce droit de préemption, ou à un concessionnaire d'une opération d'aménagement. ■

Par **Jean-Luc Tixier**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public.

jean-luc.tixier@cms-bfl.com



et **Laurent Toulze**, avocat en droit immobilier. Il intervient dans les différentes matières du droit immobilier (ventes, baux, construction, etc.) et plus particulièrement dans la rédaction d'actes, le conseil et le contentieux.

laurent.toulze@cms-bfl.com

Des modifications apportées au régime d'imposition des plus-values immobilières privées



Par **Richard Foissac**,
avocat associé,
spécialisé en fiscalité.

Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés ou non cotés et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal aux Universités de Paris I et de Nice Sophia-Antipolis.
richard.foissac@cms-bfl.com

Le projet de loi de finances pour 2014 tel qu'adopté en première lecture confirme pour partie la réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières privées introduite par une instruction du 9 août 2013, pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013.

Pour l'IRPP, l'exonération est acquise au bout de 22 ans de détention et l'abattement pour durée de détention est fixé à 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième jusqu'à la vingt et unième et à 4 % pour la vingt-deuxième révolue.

Pour les prélèvements sociaux, perçus au taux global de 15,5 %, l'exonération n'est toujours acquise qu'au bout de trente ans de détention mais avec un rythme d'abattement modifié : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième, 1,60 % pour la vingt-deuxième et 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Les plus-values de cession de terrains à bâtir

ne bénéficieront plus d'aucun abattement pour durée de détention à compter du 1^{er} mars 2014. L'abattement exceptionnel de 25 % sur certaines plus-values de cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens est en revanche confirmé tant pour l'IRPP que pour les contributions sociales pour les cessions intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014.

En revanche est modifié le régime d'exonération de la cession par un non résident de son habitation en France. Ce régime qui était conditionné à la libre disposition du bien et qui s'appliquait pendant deux ans à compter d'un départ à l'étranger est élargi notamment aux plus-values de cession des biens donnés en location, et ce pendant cinq ans à compter du transfert de domicile, mais au profit d'une exonération de la plus-value nette d'abattement dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 euros de plus-value nette imposable. ■

C/M/S Bureau Francis Lefebvre

1-3 villa Emile-Bergerat
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
Tél. 01 47 38 55 00

Retrouvez toutes les informations relatives à notre activité en Immobilier :



Si vous souhaitez contacter les auteurs de cette lettre, vous pouvez vous adresser à la rédaction qui transmettra aux personnes concernées. Vous pouvez également vous adresser à :

M^e Elisabeth Ashworth, elisabeth.ashworth@cms-bfl.com

M^e Gaëtan Berger-Picq, gaetan.berger-picq@cms-bfl.com

M^e Patrick Danis, patrick.danis@cms-bfl.com

M^e Richard Foissac, richard.foissac@cms-bfl.com

M^e Cathy Goarant-Moraglia, cathy.goarant@cms-bfl.com

M^e Julien Saïac, julien.saiac@cms-bfl.com

M^e Jacqueline Sollier, jacqueline.sollier@cms-bfl.com

M^e Jean-Luc Tixier, jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Supplément du numéro 1248 du 9 décembre 2013

Option Finance - 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 53 63 55 55

SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327

Directeur de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano

Service abonnements : 123, rue Jules Guesde CS 70029 92309 Levallois Perret Cedex Tél. 01 44 84 80 45

Impression : Megatop - Naintre - N° commission paritaire : 0416 T 83896