



Question écrite posée le lundi 13 juillet 2021

De M. Stéphane PEU
Député de Seine-Saint-Denis
Membre de la commission des lois

À M. Olivier DUSSOPT
Ministre chargé des Comptes Publics

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)

Monsieur le député Stéphane PEU interroge Monsieur 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).

Rappelons 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.

Monsieur le député demande à Monsieur 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.

Permanence parlementaire

Hôtel de Ville
2 place Victor Hugo
93200 Saint-Denis

☎ 01 41 68 21 89

✉ contact@stephanep.eu

Des permanences ont également lieu à Pierrefitte-sur-Seine et à Villetaneuse.

Retrouvez-moi sur

f Stéphane Peu

🐦 Stephane1peu

➔ Abonnez vous
à la newsletter

en envoyant votre adresse mail à
newsletter@stephanep.eu

Farid Aïd

Député suppléant

Farid.aid.2020@gmail.com

**LA
GAUCHE
DEBOUT ET
INSOUMISE**

