

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 septembre 2011

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011 - (n° 3713)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 24

présenté par
M. Michel Bouvard

ARTICLE PREMIER A

Après l'alinéa 1, insérer les quatre alinéas suivants :

« AA. Le II de l'article 150 U est ainsi modifié :

« 1° Après le 2°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° *bis* Autres que ceux visés au 1° et qui sont détenues par les mêmes personnes physiques ou par leurs descendants depuis plus de trente ans, à concurrence d'un produit de cession de 250 000 euros. Les dispositions du I s'appliquent à la part du produit de cession supérieure à ce montant. »

« 2° Au 3°, les mots : « 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « 1°, 2° et 2° *bis* ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent article vise à supprimer l'abattement pour durée de détention sur les plus-values de cession immobilière de biens autres que la résidence principale, dans une double optique de maîtrise de la dépense fiscale et de neutralisation des conséquences sur le marché de l'immobilier du biais fiscal.

Si l'on peut évidemment partager cette logique, elle n'en entraîne pas moins d'importantes difficultés pour les biens détenus de très longue date. En effet, au-delà de 30 ans, il y a de fortes probabilités que les justificatifs de valeur des travaux réalisés, par exemple, n'aient pas été conservés. Le risque est d'autant plus grand que, l'imposition n'existant pas à l'époque, les propriétaires n'avaient guère de raison de conserver ces documents. Il existe bien une disposition pour le cas où le contribuable ne peut justifier les dépenses, avec une majoration de 15% de la valeur d'acquisition, mais celle-ci est inadaptée pour des durées si longues où plusieurs vagues de

travaux peuvent avoir été réalisées, et plus encore dans le cas de constructions réalisées à l'époque sur un terrain acheté nu.

Il faut également ajouter que, sur une période d'au moins trente ans, l'optimisation fiscale, qui est l'un des motifs de l'article, peut être écartée.

Au regard de ces éléments et dans un souci de simplicité du dispositif, il est proposé de fixer, pour les biens détenus depuis plus de trente ans, un montant forfaitaire exonéré d'imposition sur la plus-value.