

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 septembre 2011

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 29

présenté par
M. Perruchot et M. Lagarde

ARTICLE PREMIER A

Compléter l'alinéa 3 par la phrase suivante :

« Toutefois, si le prix d'acquisition ainsi que les frais et dépenses retenus en majoration de ce prix sont réinvestis dans les 24 mois de la cession dans un investissement immobilier, la révision se fait proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet de revaloriser, le prix d'acquisition des biens cédés en fonction de l'indice du coût de la construction et non de l'inflation lorsque le produit de la vente d'un bien immobilier est réinvesti dans les 24 mois dans l'acquisition d'un nouveau bien immobilier. En effet, la suppression de l'exonération progressive qui résulte aujourd'hui de l'abattement pour durée de détention conduirait, dans certains cas, à soumettre à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, des plus-values qui ne résulteraient que de l'érosion monétaire et du coût de la construction, en particulier lors de la cession de biens détenus par le cédant de longue date.

Le prix d'acquisition et les frais et dépenses le majorant seraient révisés proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction et non de l'inflation qui ne traduit pas la variation des coûts en question, lorsque le produit de la vente d'un bien est réinvesti dans un investissement immobilier. Ainsi, un bien dont la valeur aurait augmenté moins vite que l'indice du coût de la construction ne serait pas considéré comme engendrant une plus-value imposable.

De plus, un propriétaire qui vend un bien, autre que sa résidence principale, dans l'objectif d'une nouvelle acquisition immobilière, va être dégrevé de sa plus-value en fonction du coût de l'inflation alors que son réinvestissement lui va être grevé du coût de la construction. On aboutit donc à la taxation d'un produit fictif.

L'indice du coût de la construction permet de mesurer l'évolution des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation (logement individuel pur, logement individuel groupé tel que la maison individuelle comportant plusieurs logements individuels, et enfin les logements collectifs). Cet indice sert à la révision de certains loyers, comme les baux commerciaux (à défaut d'application de l'indice des loyers commerciaux). Il est publié chaque trimestre par l'Insee afin de servir à la révision de certains loyers.

L'utilisation de cet indice paraît mieux adapté à l'objectif recherché.