

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

5 septembre 2011

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 77

présenté par

M. Carrez, M. Michel Bouvard, M. Chartier, M. Jean-Yves Cousin,  
M. Giscard d'Estaing, Mme Grosskost, M. Jean-François Lamour, M. Mariton, M. Scellier,  
M. Carayon, M. Diefenbacher, M. Dell'Agnola et M. Martin-Lalande

-----  
**ARTICLE PREMIER A**

I. – Substituer aux alinéas 2 à 7 les deux alinéas suivants :

« A. Au premier alinéa du I de l'article 150 VC, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 5 % ».

« B. Au II de l'article 150 VD, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 5 % ».

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 12.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement propose de modifier le taux de l'abattement applicable sur la plus-value réalisée en cas de vente d'un bien immobilier détenu depuis plus de 5 ans. Le taux d'abattement par année de détention au-delà de la cinquième année serait de 5 % (et non plus de 10 %), conduisant à une exonération au bout de 25 ans de détention.

Depuis que le législateur a instauré une taxation des plus-values immobilières des particuliers, un mécanisme d'abattement a toujours existé (abattement de 5 % au-delà des 10 premières années de détention de 1976 à 1982 ; puis au-delà des 2 premières années de détention entre 1983 et 1991 et entre 1993 et 2003 ; abattement de 3,33 % par an au-delà des 2 premières années de détention de 1991 à 1993 ; enfin abattement de 5 % par année de détention au-delà de la cinquième depuis 2004). La suppression de tout abattement aurait un effet immédiat très dissuasif sur la vente de biens détenus depuis longtemps et porteurs d'une forte plus-value latente. Le risque est double, en termes de moindres recettes provenant de la nouvelle mesure, et de diminution des droits de mutation à titre onéreux. En outre, du fait du maintien d'un régime d'exonération sans condition de durée de détention pour la résidence principale, la différence de traitement entre la

---

résidence principale et les autres biens immobiliers est accrue dans des proportions considérables, incitant à la fraude.

En privilégiant une disposition d'allongement de la durée de détention ouvrant droit à une exonération, on assure une plus grande stabilité fiscale, plus propice à une absence de déstabilisation du marché immobilier.

Dans la mesure où serait maintenu un tel mécanisme d'abattement, il ne serait plus nécessaire de prévoir une indexation du prix d'acquisition majoré des frais et dépenses pour le calcul de la plus-value. Cette absence d'indexation couvrirait une partie de la perte de recette provenant du maintien d'un mécanisme d'abattement. Ainsi, le rendement de la mesure en année pleine serait de l'ordre de 1,08 milliard d'euros (630 millions d'euros au titre de la taxation forfaitaire à 19 % au titre de l'impôt sur le revenu ; 450 millions d'euros au titre des prélèvements sociaux portés à 13,5 % par l'article 4 du présent projet de loi de finances).