

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2011

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 181 (2ème rect.)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE PREMIER A

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

« A. Le premier alinéa du I de l'article 150 VB est complété par une phrase ainsi rédigée :
« À défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties. ».

« B. Après le mot : « abattement », la fin du premier alinéa du I de l'article 150 VC est ainsi rédigée :

« fixé à :

« - 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;

« - 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;

« - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième. ».

« C. Au II de l'article 150 VD, les mots : « de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième » sont remplacés par les mots : « d'un abattement calculé dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celui prévu aux quatre premiers alinéas du I de l'article 150 VC, » et les mots : « au I de l'article 150 VC » sont remplacés par les mots : « aux quatre premiers alinéas précités. »

II. – Supprimer l'alinéa 12.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1^{er} A du présent projet de loi de finances rectificative pour 2012 propose d'aménager le régime d'imposition à l'impôt sur le revenu des plus-values afférentes à la cession de biens immobiliers, notamment en :

- supprimant la prise en compte de l'abattement pour durée de détention pour le calcul des plus-values immobilières et, corrélativement, en revalorisant le prix d'acquisition des biens cédés pour tenir compte de l'inflation ;

- supprimant l'abattement fixe à 1 000 euros ;

- ramenant le délai de dépôt en conservation des hypothèques des actes de cessions de biens immobiliers de deux à un mois.

Le présent amendement a pour objet de modifier les modalités d'application de cette réforme, afin de tenir compte de la situation spécifique des cessions de biens détenus sur des durées très longues pour la détermination des plus-values immobilières, tout en maintenant l'objectif initial de réduction des niches fiscales et sociales.

La prise en compte de la durée de détention est donc conservée mais à une cadence progressive (2 %, puis 3 % et enfin 10 %) en fonction de la durée de détention du bien et non plus de manière uniforme comme dans le dispositif actuel (10 % par année de détention au-delà de la cinquième année). Ainsi :

- aucun abattement ne serait pratiqué au titre des cinq premières années de détention ;

- un abattement de 2 % serait pratiqué entre la sixième et la seizième année de détention ;

- un abattement de 4 % serait pratiqué entre la dix-septième et la vingt-quatrième année de détention ;

- un abattement de 8 % serait pratiqué au-delà de la vingt-quatrième année de détention.

Soit une exonération totale des plus-values immobilières au bout de 30 ans de détention.

La réforme est également complétée par une précision technique pour répondre à la situation des contribuables qui ne pourraient pas justifier de la valeur d'entrée dans leur patrimoine d'un bien immobilier reçu de longue date, notamment par succession ou donation, en prévoyant de retenir la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.