

# ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2011

---

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

Commission	
Gouvernement	

## AMENDEMENT

N° 182 Rect.

présenté par  
le Gouvernement

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

Substituer à l'alinéa 14 les deux alinéas suivants :

« II. – Les A à C du I s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

« Toutefois, les A à C s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 25 août 2011 en cas d'apport de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport. ».

### EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1er 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 quinzième année de détention ;
- un abattement de 3 % serait pratiqué entre la seizième et la vingt-cinquième année de détention ;
- un abattement de 10 % serait pratiqué au-delà de la vingt-cinquième année de détention.

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

L'abattement fixe de 1 000 € serait par ailleurs maintenu.

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.

Enfin, la réforme s'appliquerait aux cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1er février 2012. Il s'agit en effet d'une part, d'assurer la sécurité juridique des contribuables et, d'autre part, d'inciter les propriétaires à mettre des biens en vente et ainsi d'augmenter l'offre de logements.

Afin d'éviter que le report de la date d'application du nouveau régime de taxation des plus-values immobilières conduise à une optimisation fiscale, l'amendement propose que l'application des nouvelles dispositions soit au 25 août 2011 pour les apports d'immeubles ou de droits sociaux à des SCI familiales.

L'entrée en vigueur selon les règles de droit commun, soit à compter du lendemain de la publication de la loi de finances rectificative pour 2011, de la réduction à un mois du délai de dépôt des actes à la conservation des hypothèques serait en revanche maintenue, permettant ainsi de générer des recettes budgétaires nouvelles dès l'année 2011.