

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2011

**LOI DE FINANCES POUR 2012 - (n° 3775)
(Première partie)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I - 46 Rect.

présenté par
M. Carrez, Rapporteur général
au nom de la commission des finances,
M. Michel Bouvard et M. Jean-François Lamour

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 150 U est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – Les dispositions du I ne sont pas applicables pour la première cession d'un logement autre que la résidence principale lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, et que la cession est réalisée au moins cinq ans après l'acquisition du logement.

« Toutefois, cette exonération n'est pas applicable lorsque la cession intervient dans les deux ans de celle de la résidence principale.

« Les délais de cinq ans et deux ans ne sont pas exigés lorsque la cession est motivée par l'un des événements dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État et concernant la situation personnelle, familiale ou professionnelle du contribuable. » ;

2° Après le premier alinéa du II de l'article 726, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« S'agissant des titres visés au 2° du I, l'assiette du droit d'enregistrement comprend, à concurrence de la fraction des titres cédés, la valeur réelle des biens et droits immobiliers, détenus directement ou indirectement au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition desdits biens et droits immobiliers, ainsi que la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts. »

II. – Les dispositions du 1° du I s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1^{er} février 2012.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose, afin de tenir compte de la réforme de taxation des plus-values immobilières intervenue dans la loi de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011, d'étendre l'exonération de la plus-value en cas de vente de la résidence principale à la première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale.

Une disposition exonérant de la taxation des plus-values la première cession d'un logement qui n'est pas la résidence principale lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale a existé jusqu'à la réforme de la taxation des plus-values immobilières en loi de finances pour 2004. Il est donc légitime de rétablir un dispositif de ce type dès lors qu'est rétabli un régime plus sévère de taxation des plus-values immobilières.

Dans la mesure où la réforme des plus-values immobilières ne doit entrer en vigueur que pour les cessions intervenant à compter du 1^{er} février 2012, il est logique de retenir la même date pour l'entrée en vigueur de cette nouvelle adaptation.

Par ailleurs, le présent amendement modifie le calcul de l'assiette du droit d'enregistrement au taux de 5 % applicable lors de la cession des participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière. L'assiette de ce droit d'enregistrement est actuellement la valeur nette des parts cédées, après déduction des emprunts contractés par la société à prépondérance immobilière. Or, cette méthode de calcul conduit à des comportements d'optimisation fiscale, les cessions de sociétés à prépondérance immobilière étant précédées de l'apport de dettes au compte courant de la société, à seule fin de minorer l'assiette du droit d'enregistrement. Il est donc proposé de ne déduire de la valeur brute des participations cédées que les dettes afférentes à l'acquisition des biens et droits immobiliers, à l'exclusion de tout autre élément de passif.

Le surplus de recettes fiscales qui devrait être produit par cette modification permet de ager la première disposition, dont le coût peut être estimé à 150 millions d'euros.