

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 octobre 2011

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

Commission	
Gouvernement	

SOUS-AMENDEMENTN° I - 418 (3^{ème} rect.)présenté par
le Gouvernement-----
à l'amendement n° 46 (rect.) de la commission des finances
-----**APRÈS L'ARTICLE 3**

Substituer aux alinéas 2 à 5 les quatre alinéas suivants :

« 1° Après le 1° du II de l'article 150 U, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.

« L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant remploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement. ».

« 1° *bis* Au dernier alinéa du 1 de l'article 170, après la référence : « 163 *quinquies C bis* » sont insérés les mots : « , le montant des plus-values exonérées en application du 1° *bis* du II de l'article 150 U ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dès lors que le nouveau régime applicable aux plus-values immobilières porte l'exonération totale à trente ans de détention des immeubles, la question des personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, cédant un bien immobilier, se pose avec plus d'acuité.

L'amendement n° I-46 répond à cet égard à une préoccupation légitime.

Cela étant, l'exonération envisagée au titre de la première cession par ces personnes d'un logement gagnerait en légitimité si elle n'était pas accordée « ès qualités » mais sous condition que le produit de la vente soit réemployé à l'acquisition d'une résidence principale.

La nouvelle exonération serait ainsi strictement encadrée, afin de limiter les effets d'aubaine et, partant, d'en contenir le coût.

Ainsi, outre le fait de ne pas avoir été propriétaires de leur résidence principale au cours des quatre années précédant la cession, les contribuables ne pourraient bénéficier de l'exonération qu'à la condition de réemployer l'intégralité du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois, à l'acquisition d'un logement affecté à leur résidence principale.

Au total, l'encadrement de cette nouvelle exonération permettrait de contenir le coût de la dépense fiscale correspondante, dans un esprit de responsabilité budgétaire.