

# ASSEMBLÉE NATIONALE

4 décembre 2012

## LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 - (N° 403)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

## AMENDEMENT

N ° 409

présenté par  
le Gouvernement

-----

### ARTICLE ADDITIONNEL

#### APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:

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

A - Après la section XIII *quinquies* du chapitre premier du titre III de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup>, il est inséré une section XIII *sexies* ainsi rédigée :

« Section XIII *sexies*

« Taxe sur les plus-values de cession d'immeubles autre que des terrains à bâtir

« Art. 1609 *nonies* G. - I. Il est institué une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter*, ainsi que par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 bis A.

« Par exception au premier alinéa, la taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir mentionnés au I de l'article 150 VC ou de droits s'y rapportant.

« Le produit de la taxe est affecté, pour les cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2015, au fonds mentionné à l'article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite d'un plafond fixé en loi de finances.

« II. - La taxe est assise sur le montant imposable des plus-values déterminé, selon le cas, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VD ou au II de l'article 244 *bis* A.

« Elle est due par le cédant et exigible lors de la cession.

« III. – La taxe s'applique à la fraction de la plus-value imposable supérieure à 100 000 €. Elle est calculée selon le barème suivant :

«

Fraction de plus-values imposable	Taux applicables
Supérieure à 100 000 € et inférieure ou égale à 150 000 €	3 %
Supérieure à 150 000 €	5 %

« IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1°, 2° et 4° du I et au II de l'article 150 VG.

« V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les I à II *bis* de l'article 150 VF, le second alinéa du I et les II et III de l'article 150 VH et le IV de l'article 244 *bis* A sont applicables.

« VI. – La taxe est contrôlée sous les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur le revenu. ».

B - Après l'article 231 *ter*, il est rétabli un article 231 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 231 *quater*. - 1. Il est institué, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, une taxe annuelle sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale dans les communes définies au I de l'article 232.

« 2. La taxe est due pour chaque logement meublé non affecté à l'habitation principale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. La taxe est acquittée par le redevable de la taxe d'habitation au sens de l'article 1408.

« 3. L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409.

« Son taux est égal à 5 %.

« 4. La taxe n'est pas due :

« 1° Pour le logement qui constitue leur habitation en France, par les personnes physiques non résidentes en France, ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, à la condition qu'elles aient été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans

---

au cours des dix années précédant celle de l'imposition, ainsi que les agents de l'État mentionnés au 2 de l'article 4 B ;

« 2° Pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, par les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale ;

« 3° Pour le logement qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1391 B *bis*, par les personnes qui bénéficient des dispositions de cet article ou de l'article 1414 B.

« 5. La taxe est établie, contrôlée et recouvrée comme en matière de taxe d'habitation et le contentieux, les garanties et les sanctions en sont régis selon les règles applicables à cette même taxe.

« 6. Le produit de la taxe due au titre des années 2013 à 2015 incluse est affecté au fonds mentionné à l'article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite d'un plafond fixé en loi de finances. »

II. – A. Le A du I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

B. Le B du I s'applique à compter des impositions dues au titre de 2013.

III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 452-1-1, les mots : « des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14 » sont remplacés par les mots : « des taxes prélevées en application des articles 1609 *nonies* G et de l'article 231 *quater* du code général des impôts, » ;

2° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :

a) À la fin du quatrième alinéa, les années : « 2011, 2012 et 2013 » sont remplacées par les mots : « 2012 à 2015 incluse » ;

b) Après le mot : « arrêté », la fin de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigée : « conjoint des ministres chargés du budget, du logement et de la ville. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin de contribuer au financement du programme de rénovation urbaine mis en œuvre par l'ANRU et au financement du développement et de l'amélioration du parc de logements locatifs sociaux, et conformément aux engagements du Premier ministre, il est proposé de compenser par de nouvelles recettes fiscales la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013<sup>[1]</sup>.

Tel est l'objet du présent amendement, qui prévoit la création :

- d'une part, d'une taxe sur les plus-values immobilières les plus élevées ;
- d'autre part, d'une taxe sur les logements sous-occupés dans les agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement.

#### 1/ Taxe sur les plus-values immobilières les plus élevées

Il est proposé d'instituer une taxe sur les plus-values immobilières les plus élevées qui s'appliquerait aux plus-values de l'espèce pour leur fraction imposable supérieure à 100 000 €.

Elle ne concernerait pas les cessions de terrains à bâtir pour lesquelles de nouvelles modalités d'imposition sont mises en place par l'article 10 du projet de loi de finances pour 2013.

Par son seuil élevé d'application, elle ne concernerait de facto que les contribuables les plus aisés pour lesquels l'importance de la plus-value réalisée traduit un enrichissement conséquent qu'il est légitime, dans un souci de justice sociale, de faire participer au financement du programme de rénovation urbaine.

Les plus-values exonérées, notamment les plus-values réalisées lors de la cession de l'habitation principale, n'entreraient pas dans son champ d'application.

Elle serait assise sur les plus-values immobilières déterminées dans les conditions de droit commun.

L'imposition serait progressive et s'appliquerait à des taux variant selon le montant de la plus-value imposable.

Par ailleurs, afin d'amplifier l'incitation à céder des immeubles en 2013 et participer ainsi au « choc d'offre » que le Gouvernement entend impulser, elle ne s'appliquerait qu'aux plus-values de cession réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le produit de la taxe sera affecté au fonds prévu à l'article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite d'un plafond qui sera fixé dans le cadre de la loi de finances pour 2013. Ce fonds contribue au développement et à l'amélioration du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à la rénovation urbaine.

#### 2/ Taxe sur les logements sous-occupés dans les agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement

Dans les agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, il est proposé d'instituer une taxe sur les logements sous-occupés. Dans ces zones, les logements inhabités, soumis à la taxe sur les logements vacants aménagée par l'article 11 du projet de loi de finances pour 2013, et les logements sous-occupés seraient ainsi soumis à un régime fiscal comparable incitant les propriétaires à les remettre sur le marché.

La taxe sur les logements sous-occupés s'appliquerait aux logements meublés non affectés à l'habitation principale. Son assiette serait constituée par la valeur locative cadastrale du logement.

---

Son taux serait égal à 5 % .

La taxe serait établie au nom de la personne qui dispose du logement, c'est-à-dire au nom du redevable de la taxe d'habitation, qu'il soit propriétaire ou locataire.

Pourraient en outre bénéficier d'un dégrèvement, les personnes contraintes de disposer d'un deuxième logement pour leur activité professionnelle, les personnes qui exercent temporairement leur activité à l'étranger et qui conservent la disposition du logement qu'elles occupaient auparavant ainsi que les personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée.

Le produit de la taxe sera également affecté au fonds prévu à l'article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite d'un plafond qui sera fixé dans le cadre de la loi de finances pour 2013.

3/ Enfin, le présent amendement prévoit de reconduire pour 3 années l'affectation à ce même fonds d'une fraction de la cotisation prévue à l'article L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation et versée à la Caisse de garantie du logement locatif social. Cette fraction, dont le plafond annuel demeure inchangé à 70 millions d'euros, contribuera aux activités du fonds, tant en matière de développement et d'amélioration du parc de logements locatifs sociaux qu'en matière de rénovation urbaine.

[1] Cette suppression figure à l'article 33 du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 27 novembre 2012.