

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2013 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-688 (Rect)

présenté par

M. Goldberg, Mme Linkenheld, M. Pupponi et M. Rogemont

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

Après l'article 683 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article 683 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 683 ter.* – Le vendeur de tout bien immobilier en Ile-de-France assujetti aux droits de publicité foncière est également assujetti à une contribution de solidarité urbaine. Cette contribution est prélevée dès lors que la valeur de la transaction effectuée est supérieure de 10 % à la valeur correspondant à un prix de référence fixé à 7 500 € au mètre carré de surface habitable.

« La contribution est fixée à 10 % de la différence entre le montant de la transaction effectuée et la valeur résultant de l'application du prix de référence défini au premier alinéa.

« Le prix de référence et le taux de la contribution pourront être révisés annuellement par décret pour les adapter à l'évolution du montant des transactions.

« Le Gouvernement remet au Parlement un rapport, avant le 31 décembre 2013, évaluant la mise en place de la contribution de solidarité urbaine et étudiant son éventuelle extension à l'ensemble du territoire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La contribution de solidarité urbaine ainsi créée permet, en prélevant une ressource assise sur les survalorisations immobilières des quartiers ségrégués en Île-de-France d'appliquer un principe « ségréguéur / payeur », dont le produit conforterait les ressources de l'État affectées à la production d'une offre de logements socialement accessibles dans l'aire régionale. Ainsi, il permettrait de contrecarrer le mouvement de divergence spatiale des valeurs immobilières concomitante avec la flambée des prix.

En 2006, le seuil de 7 500 euros au mètre carré correspondait au dernier décile des ventes parisiennes. Au début de l'année 2011, il représentait la moyenne des transactions avant que cette dernière ne progresse encore de 10 % pour atteindre, au 2^e trimestre de l'année 2012, 8 340 € au mètre carré pour les appartements anciens (de 6 600 € au mètre carré dans le 19^e arrondissement à 13 200 € au mètre carré dans le 6^e arrondissement). Par comparaison, dans les départements de la première couronne, ce montant moyen s'élevait à 4 400 € au mètre carré (3 030 € à Aubervilliers, 9 120 € à Neuilly-sur-Seine).

L'application du dispositif proposé revient à taxer seulement les ventes les plus chères, soit 16 % des ventes franciliennes et moins de la moitié des ventes parisiennes. Ce dispositif a des effets fortement ciblés sur les valeurs les plus chères : pour les deux tiers des mutations taxées (soit 10 % des mutations totales), le prélèvement est inférieur à 2,5 % de la vente effectuée. Il n'atteint 5 % du montant de la transaction que pour ventes correspondant à des prix supérieurs à 15 000 euros au mètre carré.

Sa contribution est estimée à 375 millions d'euros, soit 0,8 % du volume des transactions franciliennes sur les logements.

L'application d'une contribution de solidarité urbaine nécessite une évaluation au cours de l'année 2013 afin éventuellement d'en étendre le principe et son adaptation aux différents contextes locaux.