

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 384)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 276 (Rect)

présenté par
M. Blein

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

I. – Le 4° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le mot : « expropriation », sont insérés les mots : « ou pour lesquels le cédant a exercé le droit de délaissement prévu aux articles L. 152-2 et L. 311-2 ainsi qu'au dernier alinéa de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme ou au I de l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement » ;

2° Après les deux occurrences du mot : « indemnité », sont insérés les mots : « d'expropriation ou du prix de cession ».

II. – Le I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1er janvier 2018.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par l'institution d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 4° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) dispose que les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation sont exonérées, sous condition de emploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité.

Par ailleurs, le droit de délaissement, codifié sous les articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme, permet au propriétaire, qu'il soit occupant ou bailleur, de mettre en demeure, en vue de l'acquisition de ses biens, la collectivité publique ou le service public qui a procédé, soit à une décision de sursis à statuer sur un permis de construire (article L. 424-1 du code de l'urbanisme), soit à la mise en place de servitudes particulières ou à la mise en réserve en vue d'un ouvrage public ou assimilé (article L. 152-2 du même code), soit au classement dans une zone d'aménagement concertée (article L. 311-2 du même code).

Compte tenu des contraintes réglementaires existantes de nature à réduire sensiblement le libre exercice de leur droit par les propriétaires concernés, en leur imposant des servitudes ou des charges pouvant déprécier significativement la valeur marchande de leur bien, l'exonération applicable aux biens expropriés a été étendue par la doctrine administrative, sous les mêmes conditions et limites, aux plus-values réalisées lors de cessions amiables intervenant dans le cadre de l'une des hypothèses d'exercice du droit de délaissement mentionnées à l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Le présent amendement a pour objet de donner une base légale et non plus doctrinale à l'exonération applicable aux plus-values immobilières résultant de cessions réalisées dans le cadre de l'exercice d'un droit de délaissement.

En outre, le droit de délaissement prévu à l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement, qui est ouvert aux propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), n'est pas expressément couvert par la mesure de tempérament administrative mentionnée ci-dessus, alors même qu'il n'est pas différent, quant à sa finalité et ses modalités d'application, des autres droits de délaissement visés par la doctrine administrative.

En effet, outre le fait que le II de l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement renvoie aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme quant à ses modalités de mise en œuvre, les immeubles situés dans le périmètre d'un PPRT sont soumis, eux aussi, à de lourdes contraintes, indépendantes de la volonté de leurs propriétaires et imputables à l'exercice de prérogatives de puissance publique.

En conséquence, le présent amendement vise non seulement les cas de délaissement jusqu'à présent visés par la doctrine administrative, mais encore le droit de délaissement prévu à l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement.