ASSEMBLÉE NATIONALE

31 octobre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° II-CF1312

présenté par

M. Mattei

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 47, insérer l'article suivant:**

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

1° L'article 150 U est ainsi modifié :

a) Au I, après la mention : « 150 VH », sont insérés les mots : « ou de l'imposition forfaitaire prévue à l'article 200 A du même code, sur option globale exercée lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 170, et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration. » ;

b) Le premier alinéa du II est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« II. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession à condition d'avoir été détenues pendant au moins vingt-quatre mois, sauf en cas de mutation professionnelle.

« Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux cas suivants » ;

c) En conséquence, coordonner cette durée de 24 mois pour les autres alinéas de l'article 150 U.

2° A l'article 150 UB, la première phrase du I est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter*, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis sur option globale, expresse et irrévocable, exercée lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 170, au régime d'imposition prévu au I de l'article 150 U ou au 3° de l'article 200 A. » ;

3° L'article 150 VC est ainsi rédigé :

« Art. 150 VC. – La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est soumise au prélèvement forfaitaire et aux cotisations sociales visés à

l'article 200 A. Le calcul des plus-values repose sur la valeur d'achat ou de donation du dit bien, intégrant les frais afférents, pondérée d'un coefficient d'érosion monétaire. Un décret en Conseil d'État en précise les modalités d'application ».

4° Après le 2° du A du 1 de l'article 200 A, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Les plus-values immobilières, sur option expresse et irrévocable du contribuable entre l'imposition forfaitaire et l'imposition foncière exercée lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 170, et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration. ».

5° L'article 244 *bis* A est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du 1 du I est ainsi rédigé :

« I. – 1. Sous réserve des conventions internationales, les plus-values, telles que définies aux *e bis* et *e ter* du I de l'article 164 B, réalisées par les personnes et organismes mentionnés au 2 du I lors de la cession des biens ou droits mentionnés au 3 sont soumises à une option globale expresse et irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 170, et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, à l'imposition sur le revenu ou au prélèvement forfaitaire unique et aux cotisations sociales afférentes défini au 3° du B de l'article 200 A du même code. » ;

b) Le *a* du 3 du I est ainsi rédigé :

« *a*) De biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, à l'exception de la résidence principale » ;

c) Le premier alinéa du III est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« III. – Lorsque le prélèvement mentionné au I est dû par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont déterminées par différence entre, d'une part, le prix de cession du bien et, d'autre part, son prix d'acquisition ou de donation majoré des frais afférents, pondéré par l'application d'un coefficient d'érosion monétaire dont les modalités seront définies par décret. » ;

d) Le 1 du III *bis* est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« III *bis*. – 1. Les plus-values réalisées par les personnes et organismes mentionnés au 2 du I lors de la cession des biens ou droits mentionnés au 3 du même I sont soumises au prélèvement selon le taux fixé au deuxième alinéa du I de l'article 219 ou au 3° du B de l'article 200 A.

« Les personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies* sont soumis au prélèvement mentionné au 3° du B de l'article 200 A. »

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

III. – Le présent article entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de supprimer les abattements pour durée de détention afin que la rétention longue du foncier ne soit pas encouragée, et de maintenir l'exonération des plus-values sur la résidence principale ; quant aux autres plus-values immobilières, il est proposé de les valoriser en tenant compte du prix d'achat ou de donation majoré des frais afférents, pondéré d'un coefficient d'érosion monétaire à la date du prix de cession, et de laisser au contribuable le choix d'opter soit pour l'imposition au revenu, soit pour le prélèvement forfaitaire unique prévu à l'article 200 A du CGI.

Au terme de cette réforme, les plus-values immobilières seraient imposées à 12,8 % de prélèvement forfaitaire unique + la CSG (17,2 %), soit un total de 30 %, contre 36,2 % aujourd'hui (19 % au titre de l'imposition spécifique des plus-values immobilières et 17,2 % de CSG). Cette différence de 6,2 % encouragerait la libération du foncier, objectif

partagé par le Gouvernement.

L'amendement prévoit donc :

Dans son 4) d'intégrer les plus-values immobilières dans l'assiette du prélèvement forfaitaire unique établi à l'article 200 A du code général des impôts

Dans son 1), de modifier l'article 150 U du même code pour prévoir le choix du prélèvement forfaitaire unique par le contribuable et pour fixer un seuil à 24 mois de détention pour l'exonération sur les plus-values tirées de la vente d'une résidence principale

Dans son 2), de modifier l'article 150 UB du même code, par coordination

Dans son 3), de préciser à l'article 150 VC du même code, le calcul des plus-values (prix d'achat ou de donation majoré des frais afférents et pondéré d'un coefficient d'érosion monétaire à la date de cession, et en contrepartie, de supprimer le régime des exonérations pour durée de détention que prévoit cet article

Dans son 5), de procéder aux coordinations nécessaires avec le nouveau dispositif mis en œuvre (a et c), d'exonérer la résidence principale de l'imposition des plus-values (b), et de préciser que les personnes physiques pourront bénéficier sur option du prélèvement forfaitaire unique (d)

Il serait bienvenu qu'en pratique les recettes issues de cette réforme soient prioritairement fléchées vers les collectivités territoriales.