

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 avril 2021

ÉVOLUTION STATUTAIRE DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE ET LUTTE CONTRE LE PHÉNOMÈNE DE SPÉCULATIONS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE - (N° 4034)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 44

présenté par

M. Colombani, M. Brial, M. Castellani, M. Clément, M. Charles de Courson, Mme De Temmerman, Mme Dubié, Mme Frédérique Dumas, M. Falorni, M. François-Michel Lambert, M. Lassalle, M. Molac, M. Nadot, M. Pancher, Mme Pinel, M. Simian et Mme Wonner

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

Afin d'apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière et de préserver la mixité sociale dans l'accès à la propriété bâtie, un dispositif de taxation spécifique des plus-values sur les immeubles bâtis peut être instauré sur l'île de Corse afin de tenir compte des spécificités tenant à l'étroitesse du parc immobilier et aux nécessaires limitations de l'étalement urbain sur les milieux naturels.

Sur proposition du président de l'établissement public visé à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales, une proposition de zonage des zones soumises à la sur-spéculation immobilière est établie et soumise sous forme de rapport à l'Assemblée de Corse.

L'Assemblée de Corse, après avoir recueilli l'avis des communes concernées, transmis par délibération de leur organe délibérant, ainsi que l'avis du représentant de l'État en Corse, peut adopter un zonage définitif.

Elle peut, dans les conditions prévues par l'article L. 4422-16 du code général des collectivités territoriales, proposer au Gouvernement d'instaurer, dans les zones mentionnées à l'alinéa 2 du présent article, une majoration du dispositif de taxation visé à l'article 1609 *nonies* G du Code général des impôts, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable et pour une durée ne pouvant excéder 22 ans.

(En euros)

MONTANT DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000	10 % PV-(60 000-PV) × 1/ 20De
60 001 à 100 000	10 % PVDe
100 001 à 110 000	15 % PV-(110 000-PV) × 1/ 10De
110 001 à 150 000	15 % PVDe
150 001 à 160 000	20 % PV-(160 000-PV) × 15/ 100De
160 001 à 200 000	20 % PVDe
200 001 à 210 000	25 % PV-(210 000-PV) × 20/ 100De
210 001 à 250 000	25 % PVDe
250 001 à 260 000	30 % PV-(260 000-PV) × 25/ 100
Supérieur à 260 000	30% PVDe

(PV = montant de la plus-value imposable)

Les propositions adoptées par l'Assemblée de Corse en application de l'alinéa 4 du présent article sont adressées au président du conseil exécutif qui les transmet au Premier ministre et au représentant de l'État dans la collectivité territoriale de Corse. Une information est adressée aux présidents de l'Assemblée nationale et du Sénat.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière en prévoyant une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières.

En effet, il s'agit de tenir compte des spécificités de l'île tenant à l'étroitesse de son parc immobilier ainsi qu'aux nécessaires limitations de l'étalement urbain sur les milieux naturels. Il s'agit également de proposer une solution permettant de répondre à la pression foncière et immobilière exercée à travers des comportements de prédation des biens corses, qui s'exprime de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire insulaire.

C'est pourquoi cet amendement prévoit que sur proposition du président de l'Office foncier de la Corse soit établie une proposition de zonages définissant les zones soumises à la sur-spéculation immobilière, sous forme de rapport à l'Assemblée de Corse. Ce rapport est ensuite transmis au Gouvernement afin de lui proposer d'instaurer dans ces zones une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières prévu par l'article 1609 nonies G du Code général des impôts.

Cette majoration est encadrée selon un barème plafonné à 30 %, elle est également encadrée à la fois géographiquement par le zonage préalable, mais aussi dans le temps, la taxation s'appliquant pour une durée ne pouvant excéder 22 ans après l'acquisition du bien.

Une telle mesure, semblable à la surtaxation des bénéficiaires spéculatifs prévue en Belgique par la

Code des impôts sur le revenu, serait un outil puissant contre les phénomènes spéculatifs participant d'une dépossession immobilière de la population corse, qui s'attaquerait directement aux bénéficiaires des spéculateurs qui sont, comme chacun le sait, le « nerf de la guerre » dans cette lutte.

Par ailleurs, cette proposition de loi rappelle, à juste titre, qu'en Corse une personne sur cinq vit sous le seuil de pauvreté et que le revenu annuel médian en Corse est significativement inférieur au revenu annuel médian en France métropolitaine. Cet amendement vise donc également, à travers la régulation du marché immobilier, à préserver la mixité sociale dans l'accès à la propriété bâtie, qui est un enjeu majeur pour de nombreux Corses.