

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-3249

présenté par

Mme Louwagie, M. Brun, M. Ramadier, M. Hetzel, M. Viry, M. Kamardine, M. Bazin,
M. Sermier, M. Nury, M. Forissier, Mme Porte et Mme Beauvais

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

I. – Après le deuxième alinéa du II de l'article 726 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« S'agissant des titres visés au 2° du I, à l'exception des titres de sociétés civiles de placement immobilier offerts au public, l'assiette du droit d'enregistrement est égale, à concurrence de la fraction des titres cédés, à la valeur réelle des seuls biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière. »

II. – Le I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2023.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création de taxes additionnelles aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à modifier le calcul de l'assiette du droit d'enregistrement au taux de 5 % applicable lors de la cession des participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière.

L'assiette de ce droit d'enregistrement est actuellement la valeur nette des parts ou actions cédées, obtenue en déduisant de la valeur réelle des biens et droits immobiliers le montant de la totalité des dettes – emprunts et comptes courants – contractés par la société à prépondérance immobilière.

Or, cette méthode de calcul conduit, d'une part à une forte distorsion fiscale au détriment de nos concitoyens qui s'acquittent de droits de mutation à titre onéreux (DMTO) dont l'assiette est constituée de l'intégralité du prix d'acquisition de leurs immeubles sans possibilité d'une telle déduction, et d'autre part à des comportements d'optimisation fiscale pénalisant les comptes publics de l'Etat et des collectivités locales, étant donné que les sociétés à prépondérance immobilière ont systématiquement recours à des emprunts et comptes courants à seule fin de minorer à hauteur de 5 milliards d'euros l'assiette du droit d'enregistrement.

Il est donc proposé, dans un souci d'équité fiscale et de limitation des abus, d'asseoir les droits d'enregistrement, à concurrence du nombre de titre cédés, sur la valeur réelle des seuls immeubles et droits immobiliers détenues par ces personnes morales.

L'harmonisation fiscale proposée est de nature à générer un gain fiscal d'environ 250 millions d'euros par an pour l'Etat et les collectivités locales.