



N° 1756

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 6 mars 2019.

PROPOSITION DE LOI

*portant réforme de la taxation des plus-values
de cession de biens immobiliers,*

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par
M. Louis ALIOT,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Lors de plusieurs échanges du « Grand Débat », le président Emmanuel Macron s'est dit séduit par l'idée d'une refonte globale de la fiscalité des plus-values immobilières, y compris pour les résidences principales. La justice fiscale est au cœur des préoccupations des Français depuis plusieurs années, ce qui a conduit à l'explosion sociale de novembre 2018 qui s'est concrétisée dans la rue avec le mouvement des Gilets Jaunes. Comment concilier l'impératif budgétaire, la relance du pouvoir d'achat des Français et l'équilibre des contributions des Français à l'effort national en fonction de leurs revenus et de leurs patrimoines respectifs ? Certainement pas en étouffant les classes moyennes sous l'impôt et en leur faisant porter toute la responsabilité de l'équilibre budgétaire.

Relancer la croissance française c'est aussi relancer le pouvoir d'achat. C'est en ce sens qu'a été pensé ce projet de loi, conçu pour alléger le poids qui pèse sur les classes moyennes sans renoncer aux idéaux de justice sociale qui animent nombre de nos concitoyens. Détentrices de patrimoines principalement composés d'immobilier et d'épargne, les classes moyennes n'ont pas bénéficié des réformes fiscales du Président Emmanuel Macron, cadeaux faits aux détenteurs de valeurs mobilières et aux expatriés de retour en France. Pourtant, l'immobilier est par nature non délocalisable et les classes moyennes font vivre ce pays, employant parfois des Français dans des professions elles-aussi non délocalisables et d'intérêt parapublic (médecine, professions du droit, TPE PME, etc).

Cette réforme de la plus-value de cessions à titre onéreux des biens immobiliers permettra de rationaliser et de repenser intégralement un système injuste, trop lourd et de moins en moins adapté aux nouveaux enjeux du secteur. Du reste, le nouveau système est aussi pensé pour les jeunes qui revendent un premier bien d'investissement locatif en vue de l'achat de leur résidence principale, puisque la première vente d'un bien immobilier ne sera jamais soumise à la taxation sur les plus-values de cession.

La réforme se présente donc comme suit. D'abord, une exonération de toutes les premières cessions à hauteur de la quote-part du bien détenue par une personne physique. Ensuite, l'exonération de taxation sur les plus-values de cession pour les résidences secondaires ou les biens loués vendus pour moins de 300 000 euros. Enfin, l'exonération de la taxation sur la plus-value de cession de la résidence principale du cédant au jour de

la cession et l'exonération de la plus-value de cession de la résidence secondaire pour le cas où le cédant ne serait pas propriétaire de sa résidence principale si le prix de la vente est inférieur à 800 000 euros. Dernier point essentiel : la durée de détention pour bénéficier de l'abattement dans tous les cas non dérogatoires est grandement abaissée, revenant à la durée ancienne. Ainsi, la plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est réduite de 8 % pour chaque année de détention au-delà de la troisième.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – L'article 150 U du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le 1° du II est complété par les mots : « et la résidence secondaire pour le cas où le cédant ne serait pas propriétaire de sa résidence principale si le prix de la vente est inférieur à 800 000 euros ; ».
- ③ 2° Après le 1° *ter* sont insérés des 1° *quater* et 1° *quinquies* ainsi rédigés :
- ④ « 1° *quater* Qui ont constitué une résidence secondaire au jour de la cession ou qui ont été loués au jour de la cession de manière non occasionnelle si le prix est inférieur à 300 000 euros.
- ⑤ « 1° *quinquies* Qui constituent la première vente immobilière d'une personne physique à hauteur de la quote-part d'immeuble détenue. »
- ⑥ II. – Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 150 VC du même code sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « 8 % pour chaque année de détention au-delà de la troisième ; »

Article 2

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.