

ASSEMBLEE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 102

présenté par
M. Auclair

ARTICLE 4 septies

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les auteurs de la disposition considèrent que « la France est quasiment le seul pays d'Europe où la totalité de cette plus-value est reçue par le propriétaire. Ainsi aux Pays-Bas, lorsqu'un terrain est rendu constructible, la commune l'achète à un prix fixé à deux ou trois fois le prix de la terre agricole. En Allemagne, après la décision de classement du terrain, le propriétaire doit en céder un tiers à la commune. » Si en Allemagne, les prix du foncier agricole sont déjà supérieurs de 4 à 5 fois ceux de la France, ils sont dix fois supérieurs aux Pays-Bas.

En somme, ils semblent avoir oublié l'importante fiscalité française qui pèse sur les détenteurs de patrimoine. Ils pourraient à ce titre relire le rapport de leur collègue, Philippe Marini ⁽¹⁾ et constater que la France est loin d'être l'eldorado de la fiscalité foncière (la France est dans la quasi-totalité des situations classée dernière des huit pays européens comparés) au regard de la faible imposition, voire de l'exonération, des plus-values des particuliers telle que le pratique la Belgique, la Suisse et l'Allemagne. En effet, conformément à l'article 200 B du code général des impôts, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'immeubles par les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont soumises à l'impôt sur le revenu à un taux proportionnel de 16 % et compte tenu des prélèvements sociaux ce taux s'élève à 27 %. Avec ce régime, il convient de reconnaître que le propriétaire reverse plus du quart du produit de la vente à l'État.

En intégrant à cette taxation les frais de successions, la France est largement en tête de la taxation du patrimoine, compte tenu du fait que le propriétaire suisse bénéficie d'une exonération dans la majorité des cas de successions, le propriétaire belge est exonéré si le donateur ne décède pas dans les trois ans de la mutation et que le propriétaire allemand bénéficie d'un abattement de

(1) *Les rapports du Sénat - n° 65 - 2002 - 2003 - Successions et donations : des mutations nécessaires.*

307 000 euros pour le conjoint et de 205 000 euros pour le descendant, quand le propriétaire français ne bénéficie que d'un abattement de 76 000 euros pour le conjoint et de 46 000 euros pour le descendant.

Durant les vingt dernières années, les droits de mutation dans les recettes fiscales de l'État ont été multipliés par trois, sans pour autant être le reflet de l'enrichissement des Français. Il faut donc arrêter cette fuite en avant vers une taxation toujours plus forte et pesante.

Autre conséquence très importante de la mesure envisagée : le prix des terrains à la vente augmentera du coût de cette taxation. En effet, comme le sont la taxe locale d'équipement (exigée auprès des constructeurs mais payée *in fine* par l'acquéreur) et le programme d'aménagement d'ensemble, cette nouvelle taxation sera reportée sur l'acquéreur du terrain et donc de la maison, ce qui va à l'inverse de l'objectif de maintenir un prix des maisons acceptable socialement.

À l'heure où les « maires bâtisseurs » (tels qu'ils se définissent dans le projet de loi), réclament un partage de la plus-value des particuliers, les propriétaires ne peuvent que les inviter à relire le budget de leur commune, où ils auront plaisir à découvrir un chapitre entier consacré aux dotations, subventions, péréquations, venant de l'État. Même si l'État continue de vivre à découvert, ces dotations, subventions et péréquations sont bien une redistribution des recettes fiscales de l'État. À ce titre, les propriétaires ne manquent pas de rappeler qu'ils se sont déjà lourdement acquittés de leurs contributions, dans la mesure où les droits de mutation dans les recettes fiscales de l'État ont été multipliés par trois durant les vingt dernières années, sans pour autant être le reflet de l'enrichissement des Français.