



N° 2581

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 octobre 2005.

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à modifier le régime d'abattement  
de la résidence principale pour le calcul  
de l'impôt de solidarité sur la fortune,*

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

PRÉSENTÉE

PAR MM. RICHARD MALLIÉ, JEAN-CLAUDE ABRIOUX, JEAN AUCLAIR, BERTHO AUDIFAX,  
Mme MARTINE AURILLAC, MM. PATRICK BALKANY, Mme FRANÇOISE BRANGET,  
MM. PATRICK BEAUDOUIN, JEAN-CLAUDE BEAULIEU, MARC BERNIER, ANDRE BERTHOL,  
JEAN-MICHEL BERTRAND, GABRIEL BIANCHERI, JEAN-MARIE BINETRUY, ETIENNE BLANC,  
BERNARD BROCHAND, Mme CHRISTINE BOUTIN, MM. LOÏC BOUVARD, FRANÇOIS CALVET,  
ANTOINE CARRÉ, RICHARD CAZENAVE, ROLAND CHASSAIN, PHILIPPE COCHET, ALAIN  
CORTADE, LOUIS COSYNS, CHARLES COVA, ALAIN COUSIN, JEAN-MICHEL COUVE, BERNARD  
DEBRÉ, JEAN-CLAUDE DECAGNY, JEAN-PIERRE DECOOL, BERNARD DEFLESSELLES, LUCIEN  
DEGAUCHY, JEAN-JACQUES DESCAMPS, ERIC DIARD, JEAN-PIERRE DOOR, JEAN-PIERRE  
DUPONT, GUY DRUT, JEAN-MICHEL DUBERNARD, PHILIPPE DUBOURG, GERARD DUBRAC,  
GEORGES FENECH, PHILIPPE FENEUIL, DANIEL FIDELIN, PHILIPPE FOLLIOU, ANDRE  
FLAJOLET, JEAN-MICHEL FOURGOUS, Mme ARLETTE FRANCO, MM. RENE GALY-DEJEAN,

JEAN-PAUL GARRAUD, FRANCK GILARD, BRUNO GILLES, CHARLES-ANGE GINESY, MAURICE GIRO, JACQUES GODFRAIN, FRANÇOIS-MICHEL GONNOT, Mmes CLAUDE GREFF, ARLETTE GROSSKOST, MM. SERGE GROUARD, LOUIS GUÉDON, JOËL HART, PIERRE HELLIER, PIERRE HÉRIAUD, FRANCIS HILLMEYER, HENRI HOUDOUIN, JEAN-YVES HUGON, Mme MARYSE JOISSAINS-MASINI, MM. EDOUARD JACQUE, AIME KERGUERIS, PATRICK LABAUNE, YVAN LACHAUD, ROBERT LAMY, EDOUARD LANDRAIN, JEAN-MARC LEFRANC, MARC LE FUR, JEAN-LOUIS LÉONARD, MAURICE LEROY, Mme GENEVIEVE LEVY, MM. GERARD LORGEUX, LIONNEL LUCA, DANIEL MACH, THIERRY MARIANI, ALAIN MARLEIX, PHILIPPE MARTIN, CHRISTIAN MÉNARD, ALAIN MERLY, GILBERT MEYER, ETIENNE MOURRUT, JACQUES MYARD, JEAN-PIERRE NICOLAS, DOMINIQUE PAILLÉ, Mme BERNADETTE PAÏX, M. PHILIPPE PEMEZEC, Mme JOSETTE PONS, MM. CHRISTIAN PHILIP, DANIEL PRÉVOST, JEAN PRORIOL, DIDIER QUENTIN, ERIC RAOULT, MICHEL RAISON, JEAN-LUC REITZER, JACQUES REMILLER, MARC REYMANN, JEAN-MARC ROUBAUD, BERNARD SCHREINER, MICHEL SORDI, FREDERIC SOULIER, DANIEL SPAGNOU, GUY TEISSIER, ANDRE THIEN AH KOON, DOMINIQUE TIAN, LEON VACHET, JEAN-SEBASTIEN VIALATTE, GERARD VOISIN, MICHEL VOISIN et GERARD WEBER

Députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Si les bijoux culturels, gastronomiques ou encore patrimoniaux de notre pays nous sont enviés de par le monde, il est une chose que personne ne nous jalouse : le poids de notre fiscalité. Figurant parmi les plus mauvais élèves européens en la matière, notre arsenal fiscal est une véritable boîte de Pandore. Or, nous le savons bien, une fiscalité trop lourde est un frein majeur à l'emploi et à la croissance. Mais pas seulement. En effet, à l'heure où notre gouvernement a fait de l'accès au logement et à la propriété, y compris sociale, une priorité, il est un impôt qui pèse fortement sur ce rêve cher aux français : l'impôt de solidarité sur la fortune.

Lors de sa mise en place en 1981, l'ISF a été conçu comme une juste contribution des plus fortunés de nos concitoyens à la vie de notre pays. Seulement, depuis 24 ans, le contexte économique a changé, et l'ISF est devenu « *dangereux* » comme l'a indiqué notre Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, Thierry Breton. Il est passé d'un impôt sur la fortune à un « *impôt sur les économies et le logement des français* ». Car le logement est effectivement devenu le composant principal de l'assiette de l'ISF pour beaucoup de foyers. Avec une **augmentation de près de 100 % des prix de l'immobilier depuis 1995**, et l'entrée dans ce que beaucoup appellent la « bulle de l'immobilier », l'ISF ne touche plus seulement les plus fortunés, mais aussi, et surtout, les Français moyens. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : entre **1997 et 2003**, le nombre de foyers assujettis à l'ISF a connu une inflation de plus de **67 %** <sup>(1)</sup>.

Or, comment justifier qu'un retraité aux revenus « normaux », qui a bien souvent mis toute une vie à acquérir son logement, puisse être ainsi pénalisé ? Sans compter que, dans la majorité des cas, le bien acquis l'a été à un prix largement inférieur à sa valeur vénale actuelle, ou, encore, est le fruit d'un héritage familial.

Tous les sondages le montrent : l'accession à la propriété est l'un des souhaits les plus chers de nos concitoyens. Un sondage réalisé en novembre dernier a révélé que pour 43 % des Français, l'accession à la propriété est un vœu prioritaire, devant la liberté, la paix dans le monde et la réussite sociale <sup>(2)</sup>. Loin d'être un signe extérieur de richesse, celle-ci se fait pour la plupart des familles à force de travail et d'économies.

C'est pourquoi **il semble important de reconsidérer la place de la résidence principale dans l'assiette de l'ISF**. En effet, s'il est légitime qu'un châtelain, dont la propriété est sans commune mesure avec la résidence du français moyen, soit soumis à cet impôt, il est en revanche profondément choquant qu'un couple, devenu propriétaire grâce à de lourds sacrifices, soit lui aussi redevable de cette taxe. **L'ISF est devenu un véritable asphyxiant à la consommation et à l'investissement.**

Le caractère inadapté de l'ISF se révèle également dans le fait que **l'assiette** sur laquelle il repose **a une valeur profondément virtuelle**. En effet, en matière de patrimoine

---

<sup>(1)</sup> Voir sur ce point le Rapport d'Information n° 351 (2003-2004) de M. Philippe Marini, fait au nom de la commission des finances du Sénat et déposé le 16 juin 2004.

<sup>(2)</sup> Sondage réalisé par Century 21 en novembre 2004.

immobilier, les plus-values ne se réalisent qu'au moment de la cession. Or, la bulle spéculative dans laquelle l'immobilier est rentré a complètement déconnecté la valeur réelle d'un bien de son estimation actuelle sur le marché, car il serait étonnant que le marché se maintienne à ce niveau-là, si tout le monde se mettait à réaliser la vente de sa résidence principale. Si demain l'immobilier s'engage, comme les spécialistes le prédisent, dans une phase descendante, nombre de foyers se retrouveront ainsi dans une situation absurde où, hier soumis à l'ISF, le bien qui les a assujettis à cet impôt sera amputé d'une grande partie de sa valeur et ils ne le seront sans doute plus.

La présente proposition de loi propose donc de modifier le régime d'abattement de la résidence principale. En effet, le code général des impôts prévoit actuellement, dans son article 885 S, un abattement pour la résidence principale à hauteur de 20 % de sa valeur vénale. Or, afin de rendre à cet impôt son objectif initial, il semblerait plus juste de mettre en place un **abattement forfaitaire**. Plafonné à **400 000 euros**, ce qui équivaut à la valeur d'un bien immobilier moyen en zone urbaine, cet abattement **ferait ainsi sortir de l'ISF toute cette frange de la population dont les revenus ne correspondent en rien à la valeur de leur résidence principale**.

A l'heure où le gouvernement s'est engagé à évaluer les inconvénients de l'ISF avant la fin de l'année, il semblerait important de donner aux Français un signe fort de notre volonté à œuvrer en ce sens.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

I. – Dans le dernier alinéa de l'article 885 S du code général des impôts, le taux : « 20 % » est remplacé par les mots : « 100 % dans la limite de 400 000 € ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'Etat des dispositions du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 402 *bis* et 403 du code général des impôts.

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE  
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €  
ISBN : 2-11-119415-8  
ISSN : 1240 – 8468

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale  
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

-----  
N° 2581 – Proposition de loi tendant à modifier le régime d'abattement de la résidence principale pour le calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune (M. Richard Mallié)