

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 septembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF527

présenté par

Mme Pinel, M. Charles de Courson, Mme De Temmerman et M. Castellani

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

Le I de l'article 150 VC est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, le taux : « 6 % » est remplacé par le taux : « 3 % » et le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« – 2 % pour chaque année de détention au-delà de la huitième. »

II. – 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.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Comme l'a récemment souligné le premier rapport de la commission pour la relance durable de la construction de logements, le régime fiscal d'imposition des plus-values immobilières n'incite pas à vendre et conduit même à favoriser la rétention immobilière.

Afin de redynamiser ce secteur, cet amendement a pour objet d'opérer une modification des taux de l'abattement prévu pour la plus-value brute réalisée lors de la cession d'un immeuble. Le système actuel de l'article 150 VC du code général des impôts n'incite pas les propriétaires à vendre.

Les dispositions fiscales en vigueur font que la plus-value brute réalisée lors de la cession d'un immeuble est réduite par un abattement pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année. Ceci conduit à une exonération au terme d'un certain délai de détention.

Les taux progressifs inscrits à l'article 150 VC du code général des impôts, à savoir 2% au-delà de cinq ans de détention, puis 4% au-delà de dix-sept ans et 8% au-delà de vingt-quatre ans, favorisent nécessairement la rétention de bien immobilier.

Cette difficulté avait déjà été identifiée de longue date par le rapport parlementaire sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement présenté par M. le député Daniel Goldberg. Plusieurs dispositifs ont tenté de corriger les effets de ce système fiscal. Toutefois les solutions demeurent imparfaites, justifiant la poursuite de cette ambition contre la rétention du foncier.

L'objet de cet amendement est donc d'opérer un changement des taux en vigueur. Il est proposé d'abaisser de 6% à 3% le pourcentage annuel de l'abattement dès la quatrième année de détention. En outre, il est prévu un nouveau pourcentage de 2% au-delà de huit ans.

Avec ces nouveaux niveaux, les propriétaires disposeront toujours d'un abattement annuel, ce qui permet de se conformer à la jurisprudence du Conseil constitutionnel, mais ils ne seront pas aussi fortement encouragés à conserver leur bien. Cet amendement permet donc d'atteindre un juste équilibre pour cet avantage fiscal.