



N° 1533

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 décembre 2018.

## PROPOSITION DE LOI

*modifier l'impôt sur la fortune immobilière afin de préserver  
le foncier non-bâti, les espaces naturels,*

(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. Marc LE FUR,

et

Mmes et MM. Emmanuelle ANTHOINE, Thibault BAZIN, Valérie BAZIN-MALGRAS, Émilie BONNIVARD, Jean-Yves BONY, Jean-Claude BOUCHET, Fabrice BRUN, Dino CINIÉRI, Pierre CORDIER, Marie-Christine DALLOZ, Patrick HETZEL, Mansour KAMARDINE, Brigitte KUSTER, Sébastien LECLERC, David LORION, Bernard PERRUT, Didier QUENTIN, Frédéric REISS, Martial SADDIER, Éric STRAUMANN, Arnaud VIALA,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Au titre de la transition écologique le Gouvernement a fait de la lutte contre l'artificialisation des sols une priorité et, en même temps, jamais la fiscalité n'a été aussi défavorable aux espaces naturels et au foncier non bâti.

De la création de l'impôt sur la fortune immobilière [IFI] la classe d'actifs la plus rentable (les placements financiers) est la moins fiscalisée, alors que la moins rentable (le foncier non bâti) est la plus soumise à l'impôt.

La taxation globale du foncier non-bâti est très élevée : taxe foncière sur les propriétés non bâties [TFNB], taxe pour frais de chambres d'agriculture, droits de mutation à titre onéreux [DMTO] et droits annexes, plus-values immobilières, impôt sur le revenu à un taux progressif, prélèvements sociaux et IFI – allant de 0,5 % à 1,5 %. La France fait partie d'un des pays de l'OCDE où les impôts fonciers sont les plus élevés (6 % des prélèvements obligatoires, versus 3,3 % dans le reste de l'OCDE).

D'un côté, le foncier non bâti est fortement taxé, rendant sa rentabilité après impôts quasi nulle, voire négative, comme démontré par le Conseil des impôts, de l'autre, les revenus du patrimoine hors immobilier, donc sous forme de valeurs mobilières ou encore de parts sociales, ne sont taxés qu'à hauteur de 30 %.

Ainsi, après impôts, le rendement annuel moyen des actions s'établit à 5 %, tandis que celui du foncier non bâti est nul ou négatif :

| Type de biens                 | Actions entreprise pétrolière | Terrain agricole | Forêts         | Espace naturels |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| Rendement annuel avant impôts | 5 %                           | <0 %             | <0 %           | <0 %            |
| TFNB/TCA                      | 0                             | Oui              | Oui            | Oui             |
| DMTO + droits annexes         | 0,30 %                        | 8 %              | 8 %            | 8 %             |
| IFI (2018)                    | 0                             | 0,5 % à 1,5%     | 0,5% à 1,5%    | 0,5 % à 1,5%    |
| Taux d'impôt global           | 30,2 %                        | 111 % ou 97,1 %  | 74 % ou 54,5 % | > à 100%        |

Avec, le régime de l'impôt sur la fortune immobilière, les espaces naturels sont devenus les biens les plus taxés de France. Or ces biens ont un taux de rendement très bas, voire nul, d'où des conséquences évidentes en termes d'artificialisation, de mise en production plus intensive, ou encore de fragmentation.

Cette nouvelle législation est contraire à la politique européenne en matière de biodiversité, qui vise au contraire à soutenir la rémunération des services éco-systémiques et à investir dans le capital naturel.

Le foncier non bâti étant soumis à plusieurs taxes indépendantes des revenus éventuels qu'il génère et à des divers prélèvements dont les taux annuels varient entre 31,2 % et 75 % de ses revenus ; la réforme fiscale de 2017 accentue la nécessité pour son détenteur d'artificialiser un espace naturel pour retrouver une rentabilité positive.

C'est pourquoi cette proposition vise à rééquilibrer la fiscalité immobilière mise en place au titre de la loi de finances pour 2018, en préservant le foncier non-bâti, les espaces naturels et les propriétés rurales de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 976 est ainsi modifié :
- ③ a) Au I, les mots : « à concurrence des trois quarts de leur valeur imposable » sont supprimés ;
- ④ b) Au II, les mots : « des trois quarts de la fraction » sont supprimés ;
- ⑤ c) Au second alinéa du III, les mots : « à concurrence des trois quarts de leur valeur lorsque la valeur totale des biens loués, quel que soit le nombre de baux, n'excède pas 101 897 € et pour moitié au-delà de cette limite, » sont supprimés ;
- ⑥ d) Après le mot : « exonérés », la fin du second alinéa du IV est supprimée ;
- ⑦ e) Au second alinéa du V, les mots : « dans les mêmes proportions et » sont supprimés ;
- ⑧ f) Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- ⑨ « VI. – Sont exonérées les zones humides, telles que définies à l'article L. 211 1 du code de l'environnement et les propriétés non-bâties qui ne sont pas en nature de bois et forêts et qui sont incluses dans les espaces naturels délimités en application des articles L. 331-2, L. 332-2 à L. 332-2-2, L. 336-1, L. 336-2, L. 341-2, L. 411-1 et L. 414-1 du code de l'environnement et de leurs textes d'application, ou délimités en application des articles L. 121-16 et L. 121-2 du code de l'urbanisme. Cette exonération n'est pas cumulable avec une autre exonération applicable en matière d'impôt sur la fortune immobilière. »
- ⑩ 2° L'article 979 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑫ – les mots : « et produits » sont remplacés par les mots : « fonciers bâtis » ;

- ⑬ – Après la deuxième occurrence du mot : « revenus », sont insérés les mots : « fonciers bâtis » ;
- ⑭ – Après la référence : « 156 », la fin est supprimée.
- ⑮ *b)* Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Les revenus fonciers ruraux ne sont pas pris en compte dans les revenus fonciers bâtis mondiaux nets. »
- ⑰ *c)* Au premier alinéa du II, après le mot : « plus-values », est inséré le mot : « immobilières ».
- ⑱ 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.





