

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2783

présenté par

M. Peu, Mme Bourouaha, M. Brotherson, M. Castor, M. Chailloux, M. Chassaigne,
M. Dharréville, Mme Faucillon, M. Jumel, Mme K/Bidi, M. Le Gayic, Mme Lebon, M. Lecoq,
M. Maillot, M. Monnet, M. Nadeau, M. Rimane, M. Roussel, M. Sansu, M. Tellier, M. William et
M. Wulfranc

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3 , insérer l'article suivant:**

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

1° Après la première phrase du premier alinéa du I de l'article 150 VB, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ce prix est corrigé, dans des conditions fixées par décret, afin de tenir compte de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie pendant la durée de détention du bien. » ;

2° Les six premiers alinéas du I de l'article 150 VC sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« I. – Pour la prise en compte de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie mentionnée au I de l'article 150 VB, dans l'établissement du prix d'acquisition, la durée de détention est décomptée : » ;

3° À la fin de la première phrase de l'article 200 B, le taux : « 19 % » est remplacé par le taux : « 9 % ».

II. – Le présent article s'applique aux cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2024.

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de réformer le régime des plus-values de cessions immobilières.

Le régime actuel repose sur le principe suivant : lutter contre la spéculation en favorisant les détentions longues. Juridiquement, cela se manifeste par un taux d'imposition de 19% avec un régime d'abattement fiscal selon la durée de détention.

Cette double finalité a eu son utilité et sa justification économique. Toutefois, aujourd'hui, on constate que ce régime favorise la rétention, ce qui participe à la pénurie de terrains constructibles, notamment dans les zones où les besoins de logements sont importants.

Dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain, il apparaît nécessaire d'encourager la mobilisation des emprises foncières non bâties qui sont classées en zone urbanisable.

Aussi, afin de dynamiser le rythme des transactions, le présent amendement propose :

- De supprimer le régime actuel d'abattement pour durée de détention tout en prenant en compte l'érosion monétaire dans le calcul de la plus-value afin de contribuer à la neutralité fiscale de la mesure dans le respect du principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques.
- De diminuer le taux réel d'imposition.

Afin de ne pas pénaliser les propriétaires qui ont fait le choix de la détention longue, les dispositions du présent amendement n'entreraient en vigueur que pour les cessions intervenant à compter du 1er janvier 2024. Les propriétaires de biens détenus de longue date pourraient ainsi réaliser leurs ventes avant fin 2023, avant l'inversion de la dynamique fiscale du système actuel.