

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT****N ° I-3449**

présenté par

M. Marchive, M. Vojetta, M. Bordat, M. Vuibert, M. Izard, Mme Chassaniol, M. Guillemard,
Mme Delpech, M. Reda, M. Fait et Mme Jacqueline Maquet

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

I. - Le II de l'article 150 VC du code général des impôts est ainsi rétabli :

« II. – Par dérogation aux dispositions du I, la plus-value brute réalisée sur les biens immobiliers non bâtis mentionnés à l'article 150 U est réduite d'un abattement fixé à 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. »

II. - Le VI de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale est complété par un 3. ainsi rédigé :

« 3. Par dérogation aux dispositions du 2, pour la détermination de l'assiette de la contribution portant sur les plus-values mentionnées au 1 et relatives aux biens immobiliers non bâtis, il est fait application, en lieu et place de l'abattement mentionné aux premier à troisième alinéas du I de l'article 150 VC dudit code, d'un abattement fixé à 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. »

III. – La perte de recettes pour l'État 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 objectif de favoriser la libération du foncier non-bâti, dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » défini en 2021 par la loi « Climat et Résilience ». Il

propose pour y parvenir de raccourcir le délai au terme duquel l'abattement fiscal sur les plus-values réalisées sur les biens immobiliers non bâtis est total et d'en revoir la progressivité.

À l'heure actuelle, cet abattement s'étale en effet sur 30 ans : il court à partir de la sixième année de détention et devient total au terme de 22 ans de détention en ce qui concerne l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les cotisations sociales. Il est en outre progressif, offrant des avantages fiscaux de plus en plus conséquents au fil des années. Il crée également des effets de pallier encourageant la rétention foncière : de 2% par an de la sixième à la dix-septième année de détention, l'abattement passe ensuite à 4% jusqu'à la vingt-quatrième année, puis à 8% au-delà.

Si ces modalités ont notamment pour objectif de limiter la spéculation foncière, elles offrent également une « prime à la rétention » du fait de cette durée de 30 ans nécessaire pour bénéficier d'un abattement total, et du caractère progressif de cet abattement. Or, la rétention foncière pose un problème majeur dans le cadre des objectifs nationaux de construction de logements neufs et de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces enjeux supposent en effet d'optimiser la construction dans les zones urbanisables et de pouvoir disposer du foncier non bâti, amené à se raréfier, qui s'y trouve.

Ainsi, afin de concilier disponibilité du foncier et lutte contre la spéculation foncière, cet amendement propose de passer de 30 à 15 ans le délai au terme duquel l'abattement devient total. Il met également fin aux effets de pallier de la progressivité de l'abattement, porté à 10% par an de la sixième à la quinzième année de détention. L'intérêt fiscal de la rétention foncière étant ainsi réduit, la libération du foncier s'en trouverait accélérée, tout en évitant des phénomènes d'achat-revente de nature à favoriser la spéculation et la hausse des prix.

Par ailleurs, la perte de recettes fiscales qui pourrait résulter de cette mesure se trouverait compensée par une augmentation des droits de mutation à titre onéreux perçus, du fait de la hausse du volume ainsi que par l'augmentation en valeur des transactions du fait de la raréfaction foncières.