

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-3476

présenté par

M. Mattei, Mme Lasserre, M. Bru, M. Pahun, Mme Ferrari, M. Laqhila, M. Geismar, Mme Perrine Goulet, M. Lecamp, Mme Babault, M. Balanant, Mme Bannier, M. Berta, M. Blanchet, M. Bolo, M. Bourlanges, Mme Brocard, M. Cosson, M. Croizier, M. Cubertafon, M. Daubié, Mme Desjonquères, M. Esquenet-Goxes, M. Falorni, Mme Folest, M. Fuchs, Mme Gatel, M. Gumbs, M. Isaac-Sibille, Mme Jacquier-Laforge, Mme Josso, M. Lainé, M. Latombe, Mme Lingemann, Mme Luquet, M. Mandon, M. Martineau, Mme Mette, M. Millienne, Mme Morel, M. Ott, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, Mme Thillaye, M. Turquois, Mme Vichnievsky, M. Philippe Vigier et M. Zgainski

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11:, insérer l'article suivant:**

Après l'article 1529 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1529 *bis*. – I. – Dans les zones caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, dites zones tendues, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la plus-value exceptionnelle de biens immobiliers dont le prix de cession à titre onéreux est plus de deux fois supérieur à leur prix d'acquisition.

« La liste des communes ou agglomérations éligibles à ce dispositif est celle de la cartographie des zones dites tendues, caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme mentionnés au premier alinéa, il peut instituer et percevoir cette taxe forfaitaire, en lieu et place et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'il regroupe. L'établissement public de coopération intercommunale peut décider de reverser aux communes membres une partie du montant de la taxe.

« II – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U du présent code, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A du même code.

« Elle ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 1° à 6° du II de l'article 150 U du présent code ;

« III. – La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession du bien immobilier, diminué du montant des travaux d'amélioration ou de rénovation réalisés par le cédant, sur justificatifs, ainsi que du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et diminué de l'application du coefficient d'érosion monétaire sur la période de détention du bien.

« Cette taxe peut être fixée jusqu'à 5 % de ce montant pour les biens dont le prix de cession est supérieur entre deux et quatre fois à leurs prix d'acquisition et jusqu'à 10 % de ce montant pour les biens dont le prix de cession est supérieur à quatre fois leur prix d'acquisition.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités de ce calcul et des justificatifs requis.

« Elle est exigible lors de la cession et est due par le cédant.

« IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG du présent code.

« Lorsque la cession est exonérée en application du II du présent article, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG du présent code sont applicables.

« V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH et du IV de l'article 244 *bis* A du présent code sont applicables.

« VI. – La délibération prévue au I s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans certaines zones, les prix de l'immobilier ont parfois doublé, triplé voire quadruplé dans le cas de Paris au cours des vingt-cinq dernières années.

En l'état, les plus-values de plus de 50k€ peuvent faire l'objet de la taxe sur les plus-values immobilières élevées au titre de l'article 1609 sexies G du CGI – dont le taux va de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value.

L'assiette de cette taxe est toutefois assise sur celle de l'imposition des plus-values prévue par l'article 244 bis A du CGI et est donc soumise aux mêmes règles d'abattement pour durée de

détention. Ainsi, au bout de 22 ans de détention, y compris en cas de plus-value représentant plusieurs fois le prix d'acquisition du bien, la plus-value est exonérée de cette taxe – ce qui apparaît insatisfaisant dans un objectif de justice fiscale.

Cet amendement des députés démocrates propose une nouvelle forme d'imposition pour les zones tendues – en s'inspirant de la taxe sur les terrains nus devenus constructibles. Le calcul de l'impôt dû est ainsi assis sur le coefficient de multiplication du prix du bien et non pas sur un montant comme l'est la taxe sur les plus-values élevées.

Ainsi, cet amendement propose qu'un bien soit soumis à cette taxe dès lors que son prix de cession est deux fois supérieur à son prix d'acquisition après application du coefficient d'érosion monétaire et majoration du prix d'acquisition en raison de travaux sans abattement pour durée de détention.