

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° I-3480

présenté par

M. Mattei, M. Laqhila, M. Geismar, Mme Perrine Goulet, Mme Ferrari, M. Lecamp, Mme Babault, M. Balanant, Mme Bannier, M. Berta, M. Blanchet, M. Bolo, M. Bourlanges, Mme Brocard, M. Bru, 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, Mme Lasserre, M. Latombe, Mme Lingemann, Mme Luquet, M. Mandon, M. Martineau, Mme Mette, M. Millienne, Mme Morel, M. Ott, M. Pahun, 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 3 , insérer l'article suivant:**

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

1° L'article 151 *septies* B est ainsi modifié :

a) Au I, les mots : « après application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention échue au titre de l'exercice de réalisation de la plus-value au-delà de la cinquième » sont remplacés par les mots : « selon le régime fixé par l'article 200 A » ;

b) Le II est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Pour le calcul des plus-values mentionnées au I, est appliqué un coefficient d'érosion monétaire tenant compte de la durée écoulée entre la date d'acquisition du bien et celle de sa cession. »

3° Le A du 1 de l'article 200 A est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Les plus-values à long terme soumises au régime des articles 39 *duodecies* à 39 *quindecies* réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole mentionnée à l'article 151 *septies* B du même code. »

II. – Le I s’applique à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les propriétés non bâties de toute nature au sens de l’article 1393 du présent code et à compter du 1^{er} janvier 2025 pour les propriétés bâties au sens de l’article 1380 du présent code.

III. – La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle 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

Les plus-values immobilières – hors résidence principale – sont soumises à l’IR et aux prélèvements sociaux lorsqu’elles sont réalisées à l’occasion de la cession d’un bien immobilier ou d’un droit relatif à un immeuble. La plus-value imposable est calculée par la différence entre le prix de vente et le prix d’achat – avec éventuellement un abattement pour la durée de détention ainsi que différentes majorations du prix de vente comme les dépenses de travaux (évaluées au forfait ou au réel).

Le montant de l’impôt dû, après abattements si applicables, est égal à 19% de la plus-value au titre de l’IR et 17,2% au titre des prélèvements sociaux, soit 36,2% de la plus-value imposable.

L’abattement pour la durée de détention est fonction de cette dernière et diffère entre l’IR et les prélèvements sociaux. En conséquence, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 22 ans au titre de l’IR et au bout de 30 ans au titre des prélèvements sociaux.

Ce mécanisme conduit à désinciter à la circulation du capital immobilier – le vendeur étant encouragé à conserver son bien sur une longue durée, particulièrement à l’approche de l’exonération totale sans forcément l’entretenir – ce qui peut conduire à de l’habitat dégradé.

Cette exonération fonction de la durée de détention semble de plus injuste dans le sens où la plus-value – particulièrement en raison de la possibilité d’abattre de cette dernière a valeur des travaux réalisés – ne sont pas dues en majeure partie à l’action du propriétaire mais bien plus des conditions de marché.

Le présent amendement propose ainsi de faire évoluer le régime des plus-values en appliquant le prélèvement forfaitaire unique à ces revenus pour simplifier le système fiscal – tout en supprimant l’abattement en raison de la durée de détention, mais en revalorisant le prix d’achat avec le coefficient d’érosion monétaire. L’exonération de taxation des plus-values sur les résidences principales serait conservée.