

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 novembre 2022

PLFR POUR 2022 - (N° 393)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 405

présenté par

M. Colombani, M. Acquaviva, Mme Bassire, M. Guy Bricout, M. Jean-Louis Bricout, M. Castellani, Mme Descamps, M. Lenormand, M. Mathiasin, M. Molac, M. Morel-À-L'Huissier, M. Naegelen, M. Pancher, M. Panifous, M. Saint-Huile, M. Serva, M. Taupiac, M. Warsmann et Mme Youssouffa

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

I. – Afin d'apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière et de préserver la mixité sociale dans l'accès à la propriété bâtie, un dispositif de taxation spécifique des plus-values sur les cessions à titre onéreux de biens immobiliers bâtis est applicable :

1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Un décret fixe la liste des communes où la taxe sur la sur-spéculation immobilière est instituée.

II. – La taxe sur la sur-spéculation immobilière mentionnée au I est une majoration du dispositif de taxation visé à l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	10 % PV-(60 000-PV) × 1/ 20De
60 001 à 100 000	10 % PVDe
100 001 à 110 000	15 % PV-(110 000-PV) × 1/ 10De
110 001 à 150 000	15 % PVDe
150 001 à 160 000	20 % PV-(160 000-PV) × 15/ 100De
160 001 à 200 000	20 % PVDe
200 001 à 210 000	25 % PV-(210 000-PV) × 20/ 100De
210 001 à 250 000	25 % PVDe
250 001 à 260 000	30 % PV-(260 000-PV) × 25/ 100
Supérieur à 260 000	30 % PVDe

III. – Cette taxe n'est pas due en cas de cession de la résidence principale au sens de l'article 150 U du code général des impôts.

IV. – Cette taxe est également due en cas de cession de titres sociaux d'une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 736 du code général des impôts.

V. – La région ou, en Corse, la collectivité de Corse peut, par délibération, instaurer des exonérations sur critères sociaux.

VI. – Le produit de la taxe est reversé à la région. Tout ou partie du produit mentionné au I peut être affecté à la commune ou au groupement de communes par délibérations concordantes de l'organe délibérant de la région ou de la collectivité de Corse et de celui de la commune ou du groupement de communes.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière qui touche de nombreux territoires, en instaurant une taxe sur la sur-spéculation immobilière dans les communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Cette taxe sur la sur-spéculation immobilière consiste en une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières prévu par l'article 1609 *nonies* G du Code général des impôts.

Il s'agit d'une taxe que l'on peut qualifier d'anti-spéculative afin de contribuer à réguler les résidences secondaires sur tout le littoral touristique français et dans les zones de montagne où de

nombreuses communes deviennent des "villages de vacances". Cette situation crée de très fortes inégalités entre les résidents et les vacanciers.

Une telle mesure, semblable à la surtaxation des bénéfices spéculatifs prévue en Belgique par la Code des impôts sur le revenu, serait un outil puissant contre les phénomènes spéculatifs participant d'une dépossession immobilière des populations vivant dans des zones tendues, qui s'attaquerait directement aux bénéfices des spéculateurs.