

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-1336

présenté par

M. Lottiaux, M. Allisio, M. Cabrolier, M. Dessigny, M. Frappé, Mme Grangier, Mme Loir,
Mme Mathilde Paris, M. Sabatou, M. Salmon et M. Jean-Philippe Tanguy

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

I. – Après l'article 790 A *bis* du code général des impôts, il est inséré un article 790 A *ter* ainsi rédigé :

« Art. 790 A *ter*. – Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 150 000 euros si elles sont affectées par le donataire, au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant le transfert, à la construction de sa résidence principale.

« Le donataire ne peut bénéficier du dispositif qu'une seule fois par donateur.

« Pour un même donateur, la somme des donations ayant bénéficié de l'exonération mentionnée au premier alinéa ne peut excéder un montant de 150 000 euros.

« Cette exonération ne s'applique pas aux versements effectués par le donataire au titre de souscriptions ayant ouvert droit aux réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies B, 199 undecies C, 199 terdecies-0 A, 199 terdecies-0 AB ou 199 terdecies-0 B du présent code. Elle ne s'applique pas non plus aux dépenses au titre desquelles le donataire a bénéficié des crédits d'impôt prévus à l'article 199 sexdecies, d'une déduction de charges pour la détermination de ses revenus catégoriels.

« Le donataire conserve les pièces justificatives à la disposition de l'administration.

« Les dispositions du premier alinéa s'appliquent aux sommes versées entre le 15 mars 2024 et le 30 juin 2025. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe visée à l'article 235 *ter* ZD du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La France traverse une grave crise du logement.

Ne trouvant plus d'acquéreurs, de plus en plus de promoteurs abandonnent les opérations. L'offre et la demande sont actuellement en chute libre. Au second semestre 2023, les mises en vente baissent de 29%, comme les ventes de 31%. Trimestre après trimestre, le niveau des lancements commerciaux rejoint les plus bas constatés depuis 2010, selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers).

Pourtant, la France devrait construire a minima 400 000 logements par an pour satisfaire les besoins, notamment les décohabitations des foyers. 2,4 millions de ménages attendent un logement social, 4 millions de personnes sont mal logées.

Or les perspectives de construction sont bien en-deçà : 300 000 en 2023 et 250 000 en 2024. Cette situation, outre son impact social, a aussi un impact économique potentiellement important, tant sur l'emploi dans le secteur du bâtiment que sur les recettes à venir de l'État et des collectivités territoriales.

Les raisons, du côté de l'offre, résident dans la hausse des coûts de construction, la réduction du nombre des permis de construire par les collectivités, le durcissement des normes énergétiques ou environnementales ou encore la suppression de la taxe d'habitation.

Du côté de la demande, les acheteurs sont découragés par la hausse des taux d'intérêt, par le durcissement des conditions d'octroi de prêts ou par les incertitudes liées au pouvoir d'achat. Les primo-accédants sont notamment fortement pénalisés et reportent leurs acquisitions. Les investisseurs privés sont dissuadés d'acheter par une fiscalité fluctuante et une rentabilité moindre, leur faisant préférer les investissements financiers.

Pourtant, les Français aspirent très majoritairement à devenir propriétaires de leur logement. Il existe aussi un large consensus pour affirmer que le marché immobilier neuf français reste structurellement porteur pour les 10 prochaines années.

À situation exceptionnelle, potentiellement source de graves difficultés économiques et sociales, il convient d'apporter une réponse exceptionnelle.

L'objectif est de créer un « choc de la demande », en permettant à certains acquéreurs potentiels de disposer plus facilement et largement d'un apport familial, et parallèlement en rendant plus incitatif l'acquisition de logements neufs en cette période.

L'objectif de cet amendement est donc, reprenant le principe introduit lors de l'épidémie de Covid-19 par la loi n°2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative, d'augmenter temporairement le

plafond de l'abattement dont bénéficient les donateurs, en le faisant porter à 150 000 euros. Ces donations valent pour les enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, ou à défaut les neveux et nièces, versées entre le 15 mars 2024 et le 30 juin 2025, sous réserve de leur affectation à la construction de la résidence principale du donataire.

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par une taxe additionnelle à celle prévue pour les acquisitions de titres de capital ou titres assimilés.