

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N ° I-3758

présenté par

Mme Sas, Mme Arrighi, M. Bayou, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, Mme Chatelain, M. Fournier, Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoës, M. Lucas, Mme Pasquini, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sebaihi, M. Taché, Mme Taillé-Polian et M. Thierry

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 23, insérer l'article suivant:**

L'article 726 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa du 2° du I est supprimé ;

2° Le III est ainsi rétabli :

« III. – 1° Lorsque les cessions de participations mentionnées au 2° du I sont réalisées à l'étranger, elles doivent être constatées dans le délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France.

« 2° Les actes et déclarations ayant pour objet une cession de participations dans une personne morale à prépondérance immobilière mentionnée au 2° du I indiquent expressément, si :

« a) Cette personne morale est une société mentionnée à l'article 1655 *ter* ;

« b) Les participations cédées confèrent au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 ;

« c) Le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale, en précisant, le cas échéant, leur montant. »

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement de repli vise à éviter les pratiques d'évitement de l'impôt utilisant les différences de règles d'imposition des cessions immobilières selon qu'elles interviennent directement ou par le biais de sociétés.

C'est un amendement *a minima* afin de corriger une forte distorsion fiscale au détriment de nos concitoyens qui s'acquittent de droits de mutation à titre onéreux (DMTO) dont l'assiette est constituée de l'intégralité du prix d'acquisition de leurs immeubles sans possibilité d'une telle déduction; et, d'autre part, d'éviter des comportements d'optimisation fiscale pénalisant les comptes publics de l'État et des collectivités locales, étant donné que les sociétés à prépondérance immobilière ont recours à des emprunts et comptes courants à seule fin de minorer l'assiette du droit d'enregistrement.

Sont notamment soumis aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO) :

- la cession d'un bien immobilier (articles 683 et 1594 D du code général des impôts – CGI) ;
- la cession de droits sociaux représentatifs d'actifs immobiliers (article 726 du CGI) par des personnes morales à prépondérance immobilière (PMPI).

Ces deux régimes présentent chacun leurs spécificités, notamment en matière de calcul de la base imposable, de taux applicable et d'affectation du produit de cet impôt.

Dans ce cadre, il apparaît que certains contribuables structurés en PMPI minoreraient l'assiette imposable aux DMTO applicables aux droits sociaux, ou éluderaient les DMTO applicables aux cessions immobilières, alors même que les droits cédés confèrent en réalité la jouissance d'un bien immobilier.

Par conséquent, en cohérence avec le plan de lutte contre toutes les fraudes, le présent amendement renforce les obligations déclaratives relatives aux cessions de droits sociaux de personnes morales à prépondérance immobilière en matière de DMTO.

Il est ainsi proposé d'introduire une obligation déclarative visant à informer l'administration fiscale si :

- les droits sociaux cédés sont afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter afin que soit appliqué, le cas échéant, le régime des DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier ;
- l'opération de cession conduit à conférer à l'acquéreur la jouissance de tout ou partie de l'immeuble détenu par la société dont les droits sociaux sont cédés, qu'ils soient acquis directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés contrôlées par le cessionnaire ;
- l'acquéreur s'engage à acquitter des dettes, telles que les avances en compte courant d'associés, contractées par la société auprès du cédant.

Ainsi complétée, l'obligation déclarative permettra d'appliquer le régime des DMTO applicables aux cessions immobilières aux opérations qui en relèvent, conformément au droit en vigueur, tout en assurant la capacité de l'administration fiscale à les contrôler ensuite.

Enfin, dans un objectif de lisibilité, les obligations déclaratives spécifiques aux personnes morales à prépondérance immobilière sont regroupées.