

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

9 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° I-428

présenté par

Mme Louwagie, Mme Bonnivard, M. Hetzel, Mme Duby-Muller, M. Dubois, Mme Gruet, Mme Périgault, M. Vincendet, M. Fabrice Brun, Mme Alexandra Martin (Alpes-Maritimes), M. Bourgeaux, M. Dumont, M. Bony, M. Brigand, Mme Genevard, M. Nury, M. Bazin, Mme Frédérique Meunier, M. Portier, M. Seitlinger, M. Descoeur, Mme Corneloup, M. Cinieri, M. Neuder, M. Viry, M. Forissier et M. Gosselin

-----

**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 donations entre vifs de la pleine propriété d'un bien immobilier, logement existant ou locaux à transformer en logement, classé F ou G, entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit entre vifs.

« Cette exonération est subordonnée au respect des conditions cumulatives suivantes :

« 1° Le donataire prend l'engagement de réaliser des travaux permettant après rénovation d'atteindre une étiquette entre A et D ;

« 2° Le donataire prend un engagement d'occupation à titre de résidence principale ou de location du bien :

« a) Dans un délai de 2 ans à compter de la transmission ;

« b) Pendant 6 ans après achèvement des travaux ;

« c) Moyennant un loyer ne devant pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type ;

« d) À des locataires dont les ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type.

« 3° Le donataire prend un engagement de conservation du bien pendant 6 ans.

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

« Ce dispositif s'applique à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce à due concurrence de leur valeur. »

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

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est de créer un véritable « Dutreil du logement » afin de fluidifier la transmission de logements par donation. Ainsi, l'exonération de droits de mutation à titre gratuit des donations, à charge pour le donataire de rénover le bien transmis, serait accordée sous certaines conditions :

- Donation de la pleine propriété d'un bien immobilier (logement existant ou locaux à transformer en logement) classé F ou G ;
- Engagement de réaliser des travaux permettant après rénovation d'atteindre une étiquette entre A et D ;
- Engagement d'occupation à titre de résidence principale ou de location du bien :
  - dans un délai de 2 ans à compter de la transmission,
  - pendant 6 ans après achèvement des travaux,
  - moyennant un loyer ne devant pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type,
  - à des locataires dont les ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type ;
- Engagement de conservation du bien pendant 6 ans. Pour être complet, ce dispositif doit en outre être élargi à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce à due concurrence de leur valeur.

Cet amendement s'inspire de la proposition 7 du rapport intitulé « Améliorer la fiscalité des donations en France » publié par le Conseil supérieur du notariat.