

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-5145

présenté par

Mme Pires Beaune, M. Baptiste, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Califer, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, M. Echaniz, M. Olivier Faure, M. Garot, M. Guedj, M. Hajjar, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Naillet, M. Bertrand Petit, M. Bertrand Petit, Mme Pic, M. Potier, Mme Rabault, Mme Rouaux, Mme Santiago, M. Saulignac, Mme Thomin, Mme Untermaier, M. Vallaud, M. Vicot et les membres du groupe Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe Nupes)

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

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

1° Après le premier alinéa du II de l'article 726, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« S'agissant des titres visés au 2° du I, à l'exception des titres de sociétés civiles de placement immobilier offerts au public, l'assiette du droit d'enregistrement est égale, à concurrence de la fraction des titres cédés, à la valeur réelle des seuls biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière. »

2° À l'article 1594 B, les mots « aux droits dus sur les actes de société, » sont supprimés ;

II. – Le 3° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À la première phrase, les mots : « civile immobilière » sont supprimés ;

2° Il est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement, proposé par la Mairie de Paris, vise à modifier le calcul de l'assiette du droit d'enregistrement au taux de 5 % applicable lors de la cession des participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière.

L'assiette de ce droit d'enregistrement est actuellement la valeur nette des parts ou actions cédées, obtenue en déduisant de la valeur réelle des biens et droits immobiliers le montant de la totalité des dettes (emprunts et comptes courants) contractés par la société à prépondérance immobilière.

Or, cette méthode de calcul conduit, d'une part, à 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, à 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.

Il est donc proposé, dans un souci d'équité fiscale et de limitation des abus, d'asseoir les droits d'enregistrement, à concurrence du nombre de titre cédés, sur la valeur réelle des seuls immeubles et droits immobiliers détenues par ces personnes morales.

En outre, cet amendement propose donc d'intégrer dans le champ du droit de préemption prévu par le code de l'urbanisme les transactions immobilières effectuées sous la forme de « share deals » dès lors que la cession des titres de la société a pour objet de conférer à la société bénéficiaire la majorité des droits sur un actif immobilier.

Le droit de préemption s'appliquerait à l'ensemble des sociétés, y compris commerciales, au-delà des seules sociétés civiles immobilières (SCI).