

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N ° I-5274

présenté par

M. Mattei, M. Laqhila, Mme Ferrari, Mme Perrine Goulet, M. Geismar, M. Lecamp, Mme Babault, M. Balanant, Mme Bannier, Mme Bergantz, M. Berta, M. Blanchet, M. Bolo, M. Bourlanges, Mme Brocard, M. Bru, M. Cosson, M. Croizier, M. Cubertafon, Mme Darrieussecq, M. Daubié, Mme Desjonquères, M. Esquenet-Goxes, M. Falorni, Mme Folest, M. Fuchs, Mme Gatel, M. Gumbs, M. Isaac-Sibille, Mme Jacquier-Laforge, Mme Josso, Mme Lasserre, M. Latombe, M. Leclercq, Mme Lingemann, Mme Luquet, M. Mandon, M. Martineau, Mme Mette, M. Millienne, Mme Morel, M. Ott, M. Pahun, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, Mme Thillaye, M. Turquois, Mme Vichnievsky et M. Zgainski

-----

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

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

1° L'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, après la référence : « 150 UC », sont insérés les mots : « autres que les terrains à bâtir définis au 1° du 2 de l'article 257 ou des droits qui s'y rapportent » ;

b) Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis*. – La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés au 1° du 2 de l'article 257 est réduite d'un abattement correspondant à l'actualisation en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

2° L'article 200 B est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa, les plus-values réalisées sur les biens ou droits mentionnés au 1° du 2 de l'article 257 sont taxées au taux mentionnés au 1 du B de l'article 200 A. »

II. – Le 1° du I est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

III. – Le 2° du I est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

IV. – 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

Cet amendement est un amendement de coordination avec l'amendement n°2762 déposé sur le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2024.

Les plus-values immobilières – hors résidence principale – sont soumises à l'IR et aux prélèvements sociaux lorsqu'elles sont réalisées à l'occasion de la cession d'un bien immobilier ou d'un droit relatif à un immeuble. La plus-value imposable est calculée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat – avec éventuellement un abattement pour la durée de détention ainsi que différentes majorations du prix de vente comme les dépenses de travaux (évaluées au forfait ou au réel).

Le montant de l'impôt dû, après abattements si applicables, est égal à 19 % de la plus-value au titre de l'IR et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux, soit 36,2 % de la plus-value imposable.

L'abattement pour la durée de détention est fonction de cette dernière et diffère entre l'IR et les prélèvements sociaux. En conséquence, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 22 ans au titre de l'IR et au bout de 30 ans au titre des prélèvements sociaux.

Ce mécanisme conduit à désinciter à la circulation du capital immobilier – le vendeur étant encouragé à conserver son bien sur une longue durée, particulièrement à l'approche de l'exonération totale sans forcément l'entretenir – ce qui peut conduire à de l'habitat dégradé.

Cette exonération fonction de la durée de détention semble de plus injuste dans le sens où la plus-value – particulièrement en raison de la possibilité d'abattre de cette dernière a valeur des travaux réalisés – ne sont pas dues en majeure partie à l'action du propriétaire mais bien plus des conditions de marché.

Le groupe souhaite supprimer ces abattements pour durée de détention en le remplaçant par un abattement équivalent à l'actualisation de la valeur d'acquisition du bien en fonction de l'inflation pour déterminer la plus-value imposable. Dans le même temps, nous souhaitons appliquer, de la même manière que les plus-values mobilières, le prélèvement forfaitaire unique, aujourd'hui à 30 %. Ce système nous paraît plus juste. Toutefois, le caractère systémique d'une telle mesure demande un temps d'adaptation pour tous les acteurs.

Le présent amendement propose ainsi de faire évoluer dans un premier temps le régime des plus-values uniquement pour les terrains à bâtir en :

- fixant du 1er janvier 2024 au 1er janvier 2026 la durée de 22 ans pour une exonération totale de taxation sur les plus-values de terrain à bâtir pour créer un choc d'offre,

- en appliquant à compter du 1er janvier 2026 un abattement fondé sur le coefficient d'érosion monétaire avec application du prélèvement forfaitaire unique.