

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-687

présenté par

Mme Valentin, M. Jean-Pierre Vigier, M. Taite et M. Ray

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^{er} 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 ;
- Engagement de conservation du bien pendant 6 ans.

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.