

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF711

présenté par

M. Lottiaux, M. Allisio, Mme Auzanot, M. Ballard, M. Barthès, M. Baubry, M. Beurain, M. Bentz, M. Berteloot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, Mme Bordes, M. Bovet, M. Buisson, M. Cabrolier, M. Catteau, M. Chenu, M. Chudeau, Mme Colombier, Mme Cousin, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fournas, M. de Lépinau, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, Mme Engrand, M. Falcon, M. François, M. Frappé, Mme Galzy, M. Giletti, M. Gillet, M. Girard, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, M. Grenon, M. Guinot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Jacobelli, Mme Jaouen, M. Jolly, Mme Laporte, Mme Lavalette, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lelouis, Mme Levavasseur, Mme Loir, M. Lopez-Liguori, Mme Lorho, M. Loubet, M. Marchio, Mme Martinez, Mme Alexandra Masson, M. Bryan Masson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, Mme Menache, M. Meurin, M. Muller, Mme Mélin, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Mathilde Paris, Mme Parmentier, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Schreck, M. Taché de la Pagerie, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tivoli et M. Villedieu

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

I. – Le premier alinéa du 4° du 2 de l'article 793 du code général des impôts est ainsi rédigée :

« Lors de leur première transmission à titre gratuit, les immeubles neufs ou en état futur d'achèvement dont l'acquisition par le donateur ou le défunt est constatée par un acte authentique signé entre le 15 mars 2024 et le 30 juin 2025.

II. – L'article 793 *ter* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« L'exonération prévue aux 5° et 6° du 2 de l'article 793 est plafonnée à 46 000 euros par part reçue par chacun des donataires, héritiers ou légataires, et à 150 000 euros pour le 4° . Pour l'appréciation de ces limites, il est tenu compte de l'ensemble des transmissions à titre gratuit consenties par la même personne. »

III. - La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe visée à l'article 235 *ter* ZD du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La France traverse une grave crise du logement.

Ne trouvant plus d'acquéreurs, de plus en plus de promoteurs abandonnent les opérations. L'offre et la demande sont actuellement en chute libre. Au second semestre 2023, les mises en vente baissent de 29 %, comme les ventes de 31 %. Trimestre après trimestre, le niveau des lancements commerciaux rejoint les plus bas constatés depuis 2010, selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers).

Pourtant, la France devrait construire a minima 400 000 logements par an pour satisfaire les besoins, notamment les décohabitations des foyers. 2,4 millions de ménages attendent un logement social, 4 millions de personnes sont mal logées.

Or les perspectives de construction sont bien en-deçà : 300 000 en 2023 et 250 000 en 2024. Cette situation, outre son impact social, a aussi un impact économique potentiellement important, tant sur l'emploi dans le secteur du bâtiment que sur les recettes à venir de l'État et des collectivités territoriales.

Les raisons, du côté de l'offre, résident dans la hausse des coûts de construction, la réduction du nombre des permis de construire par les collectivités, le durcissement des normes énergétiques ou environnementales ou encore la suppression de la taxe d'habitation.

Du côté de la demande, les acheteurs sont découragés par la hausse des taux d'intérêt, par le durcissement des conditions d'octroi de prêts ou par les incertitudes liées au pouvoir d'achat. Les primo-accédants sont notamment fortement pénalisés et reportent leurs acquisitions. Les investisseurs privés sont dissuadés d'acheter par une fiscalité fluctuante et une rentabilité moindre, leur faisant préférer les investissements financiers.

Pourtant, les Français aspirent très majoritairement à devenir propriétaires de leur logement. Il existe aussi un large consensus pour affirmer que le marché immobilier neuf français reste structurellement porteur pour les 10 prochaines années.

À situation exceptionnelle, potentiellement source de graves difficultés économiques et sociales, il convient d'apporter une réponse exceptionnelle.

L'objectif est de créer un « choc de la demande ». Parallèlement à un amendement permettant aux acquéreurs potentiels de disposer plus facilement et largement d'un apport familial, le présent amendement a pour objet de s'inspirer d'une mesure prise en 1993.

Le Gouvernement d'alors avait en effet mis en place une exonération plafonnée à 300 000 francs des droits de succession ou de donation suite à l'acquisition de logements neufs entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994, à condition que ces logements aient été occupés pendant plus de cinq ans comme résidence principale.

Cet amendement se propose de reprendre le même principe, pour tout logement neuf acquis entre le 15 mars 2024 et le 30 juin 2025.

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par une taxe additionnelle à celle prévue pour les acquisitions de titres de capital ou titres assimilés.