

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF766

présenté par

Mme Sas, Mme Arrighi, M. Bayou, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, Mme Chatelain, M. Fournier, Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoès, M. Lucas, Mme Pasquini, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sebaihi, M. Taché, Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, 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. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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

Le présent amendement 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 titres cédés, sur la valeur réelle des seuls immeubles et droits immobiliers détenus par ces personnes morales.