ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLFSS POUR 2024 - (N° 1682)

Retiré

AMENDEMENT

N° AS2762

présenté par

M. Mattei, M. Laqhila, M. Turquois, M. Lecamp, Mme Bergantz, Mme Perrine Goulet,
Mme Josso, Mme Ferrari, M. Falorni, M. Geismar, M. Isaac-Sibille, M. Leclercq et
Mme Maud Petit

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – Le 2. du VI de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après la référence : « article 150 UA du code général des impôts », sont insérés les mots : « , ou les plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 de l'article 257 dudit code, » ;

2° Il est ajouté un un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la détermination de l'assiette de la plus-value réalisée sur les biens ou droits mentionnés au 1° du 2 de l'article 257 du même code, il est fait application de l'abattement mentionné au 1° *bis* de l'article 150 VC dudit code dans sa rédaction issue de la loi n° xxx de finances pour 2024 . »

III. – Le 1° du I est applicable à compter du 1^{er} janvier 2024.

IV. – Le 2° du I est applicable à compter du 1^{er} janvier 2026.

V. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de 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

Cet amendement est un amendement de coordination avec l'amendement n° XXX déposé sur le projet de loi de finances pour 2023.

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 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2026 un abattement fondé sur le coefficient d'érosion monétaire avec application du prélèvement forfaitaire unique.