ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° I-1175

présenté par
M. Daubié
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

Le 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi rédigé :

« 1° Qui ont constitué la résidence principale du cédant pendant au moins la première année précédant le jour de la cession sauf lorsque la cession intervient pour un motif impérieux familial, médical ou professionnel ou en vue d'acquérir un autre bien à destination de résidence principale ;
».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La spéculation immobilière, en particulier dans les zones touristiques où la tension locative est forte, contribue à l'augmentation rapide et excessive du prix des biens. Depuis plusieurs décennies, certaines pratiques de contournement des règles fiscales ont exacerbé cette problématique. Il s'agit de mécanismes où des investisseurs achètent un bien immobilier, le déclarent comme résidence principale pour bénéficier d'une exonération de la taxe sur les plus-values immobilières, puis le revendent rapidement à un prix plus élevé. Ces pratiques créent une inflation artificielle des prix et empêchent de nombreux ménages, notamment locaux, d'accéder à la propriété dans ces territoires, où la spéculation s'est intensifiée.

L'objectif de cet amendement est de freiner ces abus tout en préservant les situations légitimes des propriétaires. Il propose d'imposer une durée minimale de détention d'un an du bien en tant que résidence principale pour bénéficier de l'exonération sur la plus-value lors de la revente. Cette mesure vise à dissuader les pratiques de spéculation rapide, tout en garantissant que les familles et les particuliers puissent continuer à vendre leur résidence principale dans des conditions normales.

Naturellement, des exceptions sont prévues pour ne pas pénaliser les ventes motivées par des raisons impérieuses, telles que déjà prévues dans le droit actuel comme la mutation professionnelle, l'hospitalisation prolongée, une invalidité, ou encore un décès ou une séparation. De plus, ce délai de détention ne s'appliquerait pas lorsque la vente est destinée à l'acquisition d'une autre résidence principale, protégeant ainsi la fluidité des parcours résidentiels, notamment pour ceux qui ne sont plus dans une situation de primo-accession.

Ce dispositif ciblé vise ainsi à restaurer l'équité sur le marché immobilier, en luttant contre des pratiques de contournement qui déstabilisent durablement les territoires sous tension et nuisent à l'accès au logement des résidents locaux.