

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

15 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° I-141

présenté par  
M. Bazin

-----

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

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

1° La date : « 1<sup>er</sup> juillet 1994 » est remplacée par la date : « 1<sup>er</sup> octobre 2025 » ;

2° À la fin, les mots : « le 1<sup>er</sup> juin 1993 et le 31 décembre 1994 » sont remplacés par les mots : « 1<sup>er</sup> septembre 2024 et le 31 novembre 2025 ».

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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement propose de réactiver, pour toute première transmission d'immeubles neufs ou en état futur d'achèvement acquis par acte authentique signé entre le 1<sup>er</sup> septembre 2024 et le 31 novembre 2025, le dispositif adopté à travers l'article 21 de la loi n° 93-859 du 22 juin 1993 de finances rectificatives pour 1993, qui, afin de réduire rapidement le stock de logements neufs invendus, avait institué, sous certaines conditions, une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit ou onéreux normalement dus. L'application du régime de faveur est notamment subordonnée à la condition que les immeubles aient été exclusivement affectés de manière continue à l'habitation principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur. La condition de cinq ans n'est toutefois pas opposable en cas de décès de l'acquéreur dans ce délai.

---

Cinq crises principales sont à l'origine des difficultés que connaît notre pays en matière de logement, à savoir une crise de l'offre, une crise de la demande, une crise de l'accession, une crise de l'investissement immobilier et une crise du financement.

Il faut ainsi être conscient que le caractère multifactoriel de la crise que nous connaissons actuellement est révélateur d'un grippage de l'ensemble de la chaîne du logement :

- Grippage de l'offre avec seulement 283 200 mises en chantier en 2023 là où il en faudrait 447 000 tous les ans dans les dix prochaines années pour répondre aux besoins des Français;
- Grippage de la demande avec une baisse de 38% du nombre de ventes nettes au détail entre 2022 et 2023 ;
- Grippage de l'accession avec un taux moyen d'emprunt à 3,62% sur 20 ans (contre 1,2% en janvier 2022) ;
- Grippage de l'investissement immobilier avec une chute de l'investissement dans l'immobilier résidentiel de 83 % au T1 2023 par rapport au T1 2022 ;
- Grippage du financement avec une baisse de la production de crédit de 25,5% entre le T2 2024 et le T2 2023, suivant elle-même une baisse de 40,8% entre le T2 2023 et le T2 2022.

Par ailleurs, il faut rappeler que ces blocages primaires ont des effets secondaires négatifs, notamment sur l'emploi, dont est particulièrement pourvoyeur le secteur du logement. Ainsi, si rien n'est fait, à l'horizon 2025, ce sont près de 135 000 postes qui pourraient être menacés.