

ASSEMBLÉE NATIONALE
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-1730

présenté par

M. Lottiaux, M. Rivière, M. Jenft, Mme Parmentier, M. Dufosset, M. Le Bourgeois, M. Jolly, M. Taché de la Pagerie, M. Buisson, M. Dragon, M. Perez, M. Falcon, M. Frappé, Mme Loir, Mme Hamelet, Mme Engrand, M. Markowsky, M. de Lépinau, Mme Griseti, Mme Rimbert, M. Tonussi, M. Meurin, Mme Ranc, Mme Robert-Dehault, Mme Joubert, M. Evrard, Mme Alexandra Masson, Mme Lechanteux, M. Guitton, Mme Lelouis, M. David Magnier, Mme Laporte, M. Rambaud, M. Patrice Martin, Mme Auzanot, M. Giletti, M. Beaurain, Mme Pollet, M. Chavent, M. Bovet, Mme Dogor-Such, M. Pfeffer, M. Dessigny, M. Odoul, M. Boulogne, M. Chenu, Mme Grangier, M. Fouquart, Mme Lavalette, M. Tesson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Gery, M. Limongi, Mme Roullaud, Mme Galzy, Mme Bouquin et Mme Josserand

ARTICLE ADDITIONNEL

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

- I. – Le I de l’article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :
- 1° À la fin du premier alinéa, les mots : « fixé à : » sont remplacés par les mots : « de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. » ;
- 2° Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;
- 3° Au quatrième alinéa, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;
- 4° Au cinquième alinéa, les mots : « aux deuxième à quatrième » sont remplacés par les mots : « aux deux premiers alinéas ».
- II. – 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

Le secteur du logement est en crise. Crise d'autant plus grave et inquiétante qu'elle est à la fois de l'offre et de la demande, qu'elle impacte le logement libre comme le logement social et qu'aucune perspective de redémarrage à court terme n'apparaît.

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 trimestre 2024, les mises en vente dans le neuf baissent de 42% par rapport à 2023, comme les ventes de 8%. Trimestre après trimestre, le niveau des lancements commerciaux rejoint les plus bas constatés depuis 2010.

Pourtant, la France devrait construire a minima 400 000 logements par an pour satisfaire les besoins, notamment les décohabitations des foyers. Or les perspectives de construction sont bien en-deçà : 250 000 en 2024 et 275 000 en 2025, soit une baisse de 25% depuis 2022. La fin du dispositif Pinel pourrait aggraver ces chiffres. 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.

À situation exceptionnelle, potentiellement source de graves difficultés économiques et sociales, il convient d'apporter des réponses exceptionnelles.

Concernant le foncier, les acteurs du secteur s'accordent à constater sa rareté, et de facto son coût élevé. Or, la situation actuelle des abattements sur les plus-values immobilières (hors résidence principale) renforce cette difficulté.

Cette plus-value est actuellement taxée à 19% au titre de l'impôt sur le revenu et à 17,2% au titre des prélèvements sociaux (9,2 % de CSG, 7,5% de prélèvement de solidarité et 0,5% de CRDS). Le régime introduit en 2011 conduit à un abattement total en matière d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans, contre 15 ans précédemment. Cette durée entretient un phénomène de rétention foncière, alors même que le besoin de disposer de terrains constructibles est particulièrement fort.

L'amendement a donc pour objet de ramener cette durée à 15 ans, exigée avant 2011 en matière d'impôt sur le revenu, ce qui aurait pour effet de libérer du foncier, particulièrement en cette période de crise. Cette durée de 15 ans serait déjà assez conséquente au regard de ce qui existe chez plusieurs de nos voisins européens (exonération totale au bout de 5 ans en Italie ou en Belgique ou 10 ans en Allemagne).