

ASSEMBLÉE NATIONALE
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT N ° I-1923

présenté par

M. Piquemal, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL

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

L'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I, après la référence : « 150 UC », sont insérés les mots : « , autres que des terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du présent code ou des droits s'y rapportant ».

2° Le II est ainsi rétabli :

« II. – Pour le calcul de l'imposition, l'assiette déterminant la plus-value brute réalisée sur les terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 ou les droits s'y rapportant est majorée de :

« – 4 % pour chaque année de détention des terrains à bâtir au-delà de la cinquième année ;

« – 8 % pour chaque année de détention des terrains à bâtir au-delà de la dix-septième année ;

« – 12 % pour chaque année de détention des terrains à bâtir au-delà de la vingt-deuxième année. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, le groupe LFI-NFP propose de décourager de la rétention foncière de terrains à bâtir à des fins de spéculation immobilière.

La rétention des terrains à bâtir constitue un frein important à la libération du foncier. Cette libération du foncier à un prix abordable est pourtant essentielle pour y construire des logements et permettre à chacune et chacun de vivre dignement.

Dans un contexte global de hausse du foncier dans les zones tendues, attendre quelques années permet de vendre son terrain plus cher, et ainsi d'engranger une plus-value plus importante. Ce comportement attentiste est encouragé par un impôt dégressif au cours du temps sur les plus-values réalisées. Le coût pour la société de voir des terrains constructibles immobilisés pendant 10, 20, 30 ans est lui en revanche important.

Cette revendication très large de longue date d'inversion de cette logique attentiste a été portée par la commission Rebsamen. Il s'agit de définir clairement dans le temps la notion de « rétention immobilière ». La réforme repose sur l'instauration d'une augmentation de l'impôt de 4 % au-delà de la 5ème année de détention, de 8% pour chaque année de détention au-delà de la 17ème année, puis de 12% au titre de la 22ème année de détention révolue, conduisant ainsi à une augmentation progressive de l'impôt sur les plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu au terme de vingt-deux ans de détention. Il est également juste que la collectivité reprenne une partie de la plus-value qu'elle a elle-même générée en ouvrant un terrain à la construction et en investissant dans les réseaux urbains pour les desservir.

Cet amendement a un double intérêt : en incitant les propriétaires fonciers à céder leur terrains constructibles pour construction, il permettra de dynamiser la construction de logements en zones tendues. Par ailleurs, les ressources générées par cette incitation pourront abonder le budget des collectivités territoriales aujourd'hui structurellement sous-dotées.

Pour ces différentes raisons, nous proposons de dynamiser la construction de nouveaux logements en désincitant une rétention immobilière à but spéculatif.