

ASSEMBLÉE NATIONALE
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° I-2049

présenté par
Mme Chatelain, Mme Arrighi, M. Ben Cheikh, M. Lahais et Mme Sas

ARTICLE ADDITIONNEL

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

- I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- 1° Les cinq premiers alinéas du I de l’article 150 VC sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- « I. – La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB, 150 UC est réduite d’un abattement correspondant à l’actualisation du prix d’acquisition tel qu’il est mentionné dans les actes en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l’Institut national de la statistique et des études économiques.
- « Pour l’application de l’abattement mentionné au premier alinéa, la durée de détention est décomptée : »
- 2° À la fin de la première phrase de l’article 200 B, le taux : « 19 % » est remplacé par le taux : « 30 %. »
- II. – Le présent article s’applique aux cessions de biens ou droits de terrains à bâtir définis au 1° du 2 de l’article 257 du code général des impôts à compter du 1^{er} janvier 2026.
- III. – Le présent article s’applique aux cessions de biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC autres que les terrains à bâtir définis au 1° du 2 de l’article 257 du code général des impôts ou les droits qui s’y rapportent à partir du 1^{er} janvier 2027.
- IV. – La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle à 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 vient en soutien à l'amendement déposé par Jean-Paul Mattei et adopté en commission des finances, en supprimant les 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. Il propose également, de la même manière que sur les plus-values mobilières, de rehausser le prélèvement forfaitaire unique à hauteur de 30 % sur la vente de terrains nus constructibles au lieu du taux forfaitaire de 19% prévu actuellement.

L'une des causes de l'artificialisation réside dans l'attrait financier des terrains constructibles, dont la valeur est bien supérieure à celle des terres agricoles, naturelles et forestières. En France, la valeur moyenne d'un hectare de terre agricole est estimée à 6 130 € en 2022, un hectare de terrain constructible environ 920 000 €.

Afin de désinciter ces comportements et de mieux redistribuer la valeur produite par le classement du terrain en zone constructible, cet amendement propose donc l'augmentation des taxes existantes sur les plus-values de cessions de terrains nus devenus constructibles. Il prévoit ainsi un taux de 30 % de la plus-value, valeur proposée l'an dernier par le Ministre de l'environnement et de la cohésion des territoires lors des discussions sur le budget 2024.

Pour rappel, cette hausse suit la recommandation du Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), qui préconise une hausse de la taxation à hauteur de 70% afin d'envoyer un signal clair aux propriétaires sans être confiscatoire.

En utilisant l'outil fiscal, cet amendement contribuerait à limiter les incitations à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en renforçant les moyens de l'Etat, qui pourront être redéployés notamment au profit des acteurs engagés dans la protection des sols (agences de l'eau, établissements publics fonciers et dons d'installation pour les jeunes agriculteurs).