

ASSEMBLÉE NATIONALE
18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N ° I-2316

présenté par

M. Echaniz, Mme Allemand, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Barusseau, Mme Battistel, M. Baumel, Mme Bellay, M. Benbrahim, M. Bouloux, M. Philippe Brun, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophle, M. Courbon, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Eskenazi, M. Faure, M. Fégné, M. Garot, Mme Godard, M. Gokel, Mme Got, M. Emmanuel Grégoire, M. Guedj, M. Hablot, Mme Hadizadeh, Mme Herouin-Léautey, Mme Céline Hervieu, M. Hollande, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, Mme Mercier, M. Naillet, M. Oberti, Mme Pantel, M. Pena, Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Potier, M. Pribetich, M. Proença, Mme Rossi, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau, M. Roussel, Mme Runel, Mme Récalde, M. Saint-Pasteur, Mme Santiago, M. Saulignac, M. Simion, M. Sother, Mme Thiébault-Martinez, Mme Thomin, M. Vallaud, M. Vicot, M. William et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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° Après le mot : « taux », la fin de la première phrase de l’article 200 B est ainsi rédigée : « mentionné au 1° du B du 1 de l’article 200 A. »

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

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés, reprenant l’amendement n° CF1814 de M. Mattei adopté en commission, vise à lutter contre la rétention et la spéculation immobilière en supprimant l’abattement pour durée de détention des biens soumis à l’imposition sur les plus-values de cession.

Les plus-values immobilières – hors résidence principale – sont soumises à l’IR et aux prélèvements sociaux lorsqu’elles sont réalisées à l’occasion de la cession d’un bien immobilier ou d’un droit relatif à un immeuble. La plus-value imposable est calculée par la différence entre le prix de vente et le prix d’achat – avec éventuellement un abattement pour la durée de détention ainsi que différentes majorations du prix de vente comme les dépenses de travaux (évaluées au forfait ou au réel).

Le montant de l’impôt dû, après abattements si applicables, est égal à 19 % de la plus-value au titre de l’IR et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux, soit 36,2 % de la plus-value imposable.

L’abattement pour la durée de détention est fonction de cette dernière et diffère entre l’IR et les prélèvements sociaux. En conséquence, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 22 ans au titre de l’IR et au bout de 30 ans au titre des prélèvements sociaux.

Le vendeur est donc encouragé à conserver son bien sur une longue durée, particulièrement à l’approche de l’exonération totale sans forcément l’entretenir – ce qui peut conduire à de l’habitat dégradé et alors que ce bien pourrait être remis en vente ou mis à bail.

Cette exonération fonction de la durée de détention semble de plus injuste dans le sens où la plus-value – particulièrement en raison de la possibilité d’abattre de cette dernière la valeur des travaux réalisés – ne sont pas dues en majeure partie à l’action du propriétaire mais bien plus des conditions de marché.

L’abattement pour durée de détention est remplacée 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. Celle-ci serait désormais soumise au prélèvement forfaitaire unique, aujourd’hui à 30 % ce qui apparaît comme un niveau raisonnable et équilibré.

Il est proposé que la réforme s’applique à compter du 1^{er} janvier 2026 pour les terrains à bâtir et à

partir du 1^{er} janvier 2027 pour les biens bâtis. L'entrée en vigueur progressive de la réforme pourrait par ailleurs créer un choc d'offre dans les deux ans à venir, ce qui serait très bénéfique dans la période actuelle.