

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-297

présenté par

Mme Louwagie, Mme Bonnivard, Mme Dalloz, M. Nury, M. Rolland, M. Ray, M. Bony, M. Taite,  
M. Dive, Mme Frédérique Meunier, Mme Corneloup, Mme Petex, M. Bourgeaux, M. Ceccoli,  
M. Gosselin et M. Vermorel-Marques

-----

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le 4° du 2 de l'article 793, il est inséré un 4° *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* Lors de leur première transmission à titre gratuit, les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement dont l'acte authentique d'achat est signé par le donateur ou le défunt entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 juin 2026.

« L'exonération est subordonnée à la condition que le contribuable s'engage à l'affecter exclusivement et de manière continue à un usage de résidence principale de l'occupant, pendant une durée minimale de six ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur.

« En cas de location, le contrat de bail ne peut pas être conclu avec un membre du foyer fiscal du contribuable.

« L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds mentionnés au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies*.

« L'exonération s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect des exigences de performance énergétique en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire. » ;

2° Après le même article 793, il est inséré un article 793-0 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 793-0 bis.* – L'exonération prévue au 4° *bis* du 2 de l'article 793 est plafonnée à 150 000 € par part reçue par chacun des donataires ou héritiers. Pour l'appréciation de cette limite de 150 000 €, il est tenu compte de l'ensemble des transmissions à titre gratuit consenties par la même personne. »

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 d'instituer une mesure d'exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit normalement dus lors de la première transmission d'immeubles neufs ou en état futur d'achèvement acquis par acte authentique signé entre le 1er janvier 2025 et le 30 juin 2026. Ce dispositif temporaire a pour objectif de relancer rapidement la commercialisation des logements neufs, y compris en réduisant le stock des logements neufs invendus détenus par les promoteurs immobiliers en raison de la crise du logement qui sévit actuellement.

Cette mesure permet de soutenir, pendant une période transitoire, le marché du logement, en accession, comme en location, en mobilisant l'épargne privée pour l'acquisition de logements neufs ou en VEFA.

L'application de cette mesure est subordonnée au respect des conditions suivantes :

- L'engagement d'affecter le bien à un usage de résidence principale pendant une période minimale de six ans ;
- En cas de mise en location, celle-ci doit respecter des plafonds de loyer et de ressources.

L'exonération accordée est plafonnée à 150 000 € par part reçue par chaque donataire, pour en limiter le coût.

De surcroît, les moindres recettes fiscales sont notablement différées dans le temps et aléatoires car certains revendent entre temps le logement, préférant aider en numéraire leurs donataires, de leur vivant. Au contraire même, l'Etat pourrait encaisser dès 2025 des recettes supplémentaires de TVA sur la vente des logements.

Tel est l'objet du présent amendement.