

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-3521

présenté par

M. Lefèvre, M. Amiel, M. Attal, M. Anglade, M. Becht, M. Belhaddad, Mme Bergé, M. Berville, Mme Borne, M. Bothorel, M. Boudié, M. Brosse, Mme Brulebois, M. Buchou, Mme Buffet, Mme Calvez, Mme Caroit, M. Caure, M. Causse, M. Cazenave, M. Jean-René Cazeneuve, M. Pierre Cazeneuve, M. Chenevard, M. Cormier-Bouligeon, M. Darmanin, Mme Delpech, M. Dirx, Mme Dubré-Chirat, M. Fait, M. Fiévet, M. Frébault, M. Fugit, M. Gassilloud, M. Gouffier Valente, Mme Olivia Grégoire, M. Huyghe, M. Jacques, Mme Klinkert, Mme Lakrafi, M. Laussucq, M. Lauzzana, Mme Le Feur, M. Le Gac, Mme Le Grip, Mme Le Meur, Mme Le Nabour, Mme Le Peih, Mme Lebec, M. Lescure, Mme Liso, M. Maillard, M. Marion, Mme Marsaud, M. Masségli, M. Mazars, Mme Melchior, M. Mendes, M. Metzdorf, M. Midy, Mme Miller, M. Olive, Mme Panonacle, Mme Pouzyreff, M. Riester, Mme Riotton, Mme Rist, Mme Rixain, M. Rodwell, M. Rousset, M. Seo, M. Sitzenstuhl, M. Sorre, Mme Spillebout, M. Séjourné, Mme Liliana Tanguy, M. Terlier, Mme Thevenot, M. Travert, Mme Vidal, Mme Vignon, M. Vojetta, M. Woerth et Mme Yadan

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

I. – La première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifiée :

A. – Après l'article 173, il est inséré un article 173 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 173 *bis*. – L'exonération prévue au 4° *bis* du 2 de l'article 793 est plafonnée à 150 000 €, majorés de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie pendant la période de détention du bien, 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. » ;

B. – 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^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025.

« 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 dix 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. »

II. – La perte de recettes pour l'État 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

Notre pays traverse une crise profonde du logement, particulièrement marquée par un recul de la construction de logements neufs. Entre début 2022 et la période de juin 2023 à juin 2024, le nombre de nouveaux logements lancés est passé de plus de 400 000 à 270 000, bien en dessous des besoins annuels estimés entre 350 000 et 500 000.

Cette crise du logement neuf a un effet domino sur le logement social, en raison du modèle économique des promoteurs. Conformément à la loi SRU, les projets de construction incluent un quota de logements sociaux. Par conséquent, la baisse de la construction de logements privés neufs réduit également la production de logements HLM, fragilisant ainsi le modèle instauré par cette loi.

Face à cette situation, il est impératif de mettre en place des mesures incitatives pour encourager les ménages à investir dans la construction de logements neufs. L'amendement proposé reprend et adapte le dispositif « Balladur » de 1993, qui avait rencontré un grand succès dans un contexte de crise immobilière similaire. Ce mécanisme prévoit une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit, jusqu'à 150 000 euros, pour les premières transmissions de logements neufs ou en état futur d'achèvement, acquis entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2026. Cette exonération est conditionnée à l'achat d'un logement neuf, énergétiquement performant, destiné à être la résidence principale de l'occupant (propriétaire ou locataire) pour une durée minimale de dix ans.

L'objectif de ce dispositif temporaire est de dynamiser l'offre de logements en incitant les ménages à contribuer à l'effort de construction. Cet effort est essentiel pour contenir la hausse des loyers, soutenir la production de logements sociaux et préserver les emplois dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier.