

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° I-354

présenté par

Mme Dalloz, M. Juvin, M. Ray, M. Taite, Mme Gruet, Mme Sylvie Bonnet, M. Bony,  
Mme Frédérique Meunier, M. Bazin, Mme Bazin-Malgras, M. Fabrice Brun et M. Boucard

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

I. – Après le deuxième alinéa du II de l'article 726 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« S'agissant des titres visés au 2° du I, à l'exception des titres de sociétés civiles de placement immobilier offerts au public, l'assiette du droit d'enregistrement est égale, à concurrence de la fraction des titres cédés, à la valeur réelle des seuls biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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**

La situation actuelle des finances publiques est aujourd'hui extrêmement préoccupante. Il n'est plus possible de laisser perdurer certaines niches fiscales, sans effet économique réel, et donc génératrices d'effet d'aubaine, tout en posant incidemment un problème de justice fiscale pour nos concitoyens.

---

C'est notamment le cas des share deals qui sont des montages permettant la cession d'actifs immobiliers par le biais de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière surendettées et dont le bien immobilier cédé est souvent le seul actif.

Le présent amendement modifie donc le calcul de l'assiette du droit d'enregistrement au taux de 5 % applicable lors de la cession des participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière. L'assiette de ce droit d'enregistrement est actuellement la valeur nette des parts cédées, après déduction des emprunts contractés par la société à prépondérance immobilière.

Or, cette méthode de calcul conduit à des comportements d'optimisation fiscale. Aujourd'hui, sur internet des sites offrent ouvertement leurs services pour assister des investisseurs dans la structuration en amont de cette évasion fiscale.

Un amendement a déjà été adopté dans la loi de finances pour 2024 pour créer un outil déclaratif afin d'inventorier les comportements d'optimisation caractérisables d'un abus de droit. Car les transactions en share deal échappaient en effet jusqu'à présent au contrôle de l'administration fiscale, les cessions de titres ne permettant pas de considérer l'importance des transactions effectuées, ni a fortiori les montants des droits éludés.

La loi de finances pour 2012 avait déjà identifié cette niche fiscale et avait dès lors supprimé la déductibilité des dettes de la valeur brute des participations cédées mais avait maintenu celles des dettes afférentes à l'acquisition des biens et droits immobiliers.

La loi de finances pour 2014 avait réintroduit cette niche fiscale car l'administration fiscale considérait qu'il lui était difficile de caractériser la dette d'acquisition dans de tels montages.

En 2019, plus d'un million de transactions immobilières ont été réalisées en France et sur seulement 40 d'entre-elles identifiées, portant sur un volume transactionnel de 9 milliards, le manque à gagner pour l'État avait été estimé à 300 millions d'euros.

Ce recensement partiel masque pourtant une situation plus importante qui touche toutes les classes d'actifs immobiliers. A titre d'exemple, on peut citer parmi d'autres l'acquisition récente par des investisseurs étrangers d'une SCI propriétaire d'une villa dans le sud de la France qui n'a généré qu'un taux effectif de 0,6 % (pour un taux nominal du droit d'enregistrement de 5 %). Le manque à gagner pour l'État sur ce cas particulier se monte à 5 millions d'euros.

Or, dans pareil cas, nos concitoyens s'acquittent de DMTO s'élevant à 6 %... Il en résulte un problème de justice fiscale.

En 2024, du fait de l'augmentation des prix et des transactions, le préjudice pour l'État pourrait dépasser les 500 millions d'euros par an.

Il est donc proposé, dans un souci d'équité fiscale et de limitation des abus, d'asseoir les droits d'enregistrement, à concurrence du nombre de titre cédés, sur la valeur réelle des seuls immeubles et droits immobiliers détenus par ces personnes morales.