

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Adopté

AMENDEMENT

N° I-CF1814

présenté par

M. Mattei, Mme Perrine Goulet, M. Mandon et Mme Mette

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

Cet amendement est un amendement de coordination avec un amendement déposé sur le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2025.

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.

Ce mécanisme conduit à désinciter à la circulation du capital immobilier – le vendeur étant 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.

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 a valeur des travaux réalisés – ne sont pas dues en majeure partie à l'action du propriétaire mais bien plus des conditions de marché.

Le groupe Les Démocrates souhaite supprimer ces 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. Dans le même temps, nous souhaitons appliquer, de la même manière que les plus-values mobilières, le prélèvement forfaitaire unique, aujourd'hui à 30 %. Ce système nous paraît plus juste. Toutefois, le caractère systémique d'une telle mesure demande un temps d'adaptation pour tous les acteurs.

Ainsi, cette réforme s'appliquerait 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.