

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

AMENDEMENT

N° I-CF21

présenté par

Mme Louwagie, Mme Dalloz, M. Ray, M. Juvin, M. Nury et M. Rolland

ARTICLE ADDITIONNEL

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

Après l'article 790 A du code général des impôts, il est inséré un article 790 A *bis* ainsi rédigé :

« Art. 790 A bis. – Les donations entre vifs de la pleine propriété d'un bien immobilier (logement existant ou locaux à transformer en logement) classé F ou G, entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit entre vifs.

« Cette exonération est subordonnée au respect des conditions cumulatives suivantes :

« 1° Le donataire prend l'engagement de réaliser des travaux permettant après rénovation d'atteindre une étiquette entre A et D ;

« 2° Le donataire prend un engagement d'occupation à titre de résidence principale ou de location du bien :

« dans un délai de 2 ans à compter de la transmission,

« pendant 6 ans après achèvement des travaux,

« moyennant un loyer ne devant pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type,

« à des locataires dont les ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type ;

« 3° Le donataire prend un engagement de conservation du bien pendant 6 ans.

« Le donataire ne peut bénéficier du dispositif qu'une seule fois par donateur.

« Ce dispositif s'applique à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce à due concurrence de leur valeur.

« Le donataire conserve les pièces justificatives à la disposition de l'administration. »

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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est de créer un véritable « Dutreil du logement » afin de fluidifier la transmission de logements par donation.

Ainsi, l'exonération de droits de mutation à titre gratuit des donations, à charge pour le donataire de rénover le bien transmis, serait accordée sous certaines conditions :

- Donation de la pleine propriété d'un bien immobilier (logement existant ou locaux à transformer en logement) classé F ou G;
- Engagement de réaliser des travaux permettant après rénovation d'atteindre une étiquette entre A et D ;
- Engagement d'occupation à titre de résidence principale ou de location du bien :
 - dans un délai de 2 ans à compter de la transmission,
 - pendant 6 ans après achèvement des travaux,
 - moyennant un loyer ne devant pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type,
 - à des locataires dont les ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type ;
- Engagement de conservation du bien pendant 6 ans.

Pour être complet, ce dispositif doit en outre être élargi à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce à due concurrence de leur valeur.

Cet amendement s'inspire de la proposition 7 du rapport intitulé « Améliorer la fiscalité des donations en France » publié par le Conseil supérieur du notariat.