

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2024

PLFSS POUR 2025 - (N° 325)

Retiré

AMENDEMENT

N° AS569

présenté par

M. Mattei, M. Falorni, M. Grelier, Mme Perrine Goulet, M. Isaac-Sibille, M. Mandon, Mme Mette,
M. Turquois et M. Philippe Vigier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – Le 2° du VI de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la détermination de l'assiette de la contribution portant sur les plus-values mentionnées au 1°, autres que celles mentionnées à l'article 150 UA du code général des impôts, il est fait application de l'abattement mentionné au I de l'article de l'article 150 VC du même code dans sa rédaction issue de la loi n° du de finances pour 2025. »

II. – Le présent article s'applique aux cessions de biens ou de droits de terrains à bâtir mentionnées 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 de droits mentionnées aux articles 150 U, 150 UB, 150 UC autres que les terrains à bâtir mentionnés au 1° du 2 de l'article 257 du code général des impôts ou les biens qui s'y rapportent à compter du 1^{er} janvier 2027.

IV. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de 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 l'amendement CF1814 déposé sur le projet de loi de finances 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.