

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 juin 2025

RELANCER LE SECTEUR DU LOGEMENT - (N° 1411)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 13

présenté par
M. Labaronne

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant les effets de l'abaissement à dix ans de la durée de détention nécessaire pour bénéficier d'une exonération de prélèvement fiscal sur les plus-values.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Face à la pénurie de logement dans les zones tendues, il est impératif de faciliter l'accès à des logements abordables pour le plus grand nombre, sur l'ensemble du territoire. Il convient également de rationaliser les dépenses publiques consacrées au secteur du logement, qui représentaient en 2021 plus de 38 milliards d'euros, soit environ 1,5 % du PIB.

La réforme de la fiscalité sur les plus-values de cession de foncier constitue un levier à la fois structurel et incitatif pour favoriser la remise sur le marché de logements actuellement, tout en préservant les équilibres budgétaires.

Actuellement, un abattement pour durée de détention d'une résidence secondaire est appliqué lors du calcul de la plus-value. L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans et l'exonération des prélèvements sociaux est acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Un dispositif qui alimente considérablement la rétention immobilière, notamment dans les zones tendues et réduit sensiblement les recettes fiscales du secteur.

Afin de redynamiser le marché immobilier et d'encourager la libération des biens détenus de longue date, l'article 2 de la présente proposition de loi vise à ramener la durée de détention nécessaire à 10

ans pour l'exonération des prélèvements sociaux. Toutefois, une telle mesure présente plusieurs écueils.

D'une part, elle pourrait engendrer un effet d'aubaine massif, au bénéfice d'investisseurs souvent situés en dehors des zones les plus en tension, sans véritable ciblage social ou territorial. D'autre part, elle pourrait entraîner un manque à gagner significatif pour les finances publiques, à rebours des efforts de maîtrise budgétaire en cours. Une exonération aussi rapide risquerait également d'accroître les comportements spéculatifs, sans garantie que les biens remis sur le marché contribuent à l'accès au logement des ménages locaux.

Enfin, la mesure n'intègre aucun garde-fou. Il serait pertinent qu'en cas de revente du bien, le nouvel acquéreur s'engage à ce que le logement acquis demeure à destination de l'occupation ou à la location à usage d'habitation principale. A défaut, l'acquéreur serait redevable d'une amende d'un montant égal à 5 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Le présent amendement propose ainsi une approche équilibrée, en demandant un rapport d'évaluation, préalable à toute modification définitive du dispositif fiscal.