

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 juin 2025

RELANCER LE SECTEUR DU LOGEMENT - (N° 1411)

AMENDEMENT

N ° CE23

présenté par
M. Labaronne

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le II de l'article 150 VC du code général des impôts est ainsi rétabli :

« II. – Lorsque la plus-value mentionnée au I est réalisée au titre de la cession d'un local meublé affecté à l'habitation autre que l'habitation principale depuis au moins un an, tel que défini au 1° du I de l'article 1407, l'abattement mentionné au I est fixé à 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, si l'acquéreur s'engage dans l'acte authentique d'acquisition à ce que le logement acquis soit destiné à l'occupation ou à la location à usage d'habitation principale jusqu'au 1^{er} janvier de la troisième année suivant celle de l'acte. Le contrat de location, le cas échéant, doit prendre effet dans les six mois qui suivent la date de l'acte authentique d'acquisition.

« En cas de revente avant le délai fixé au premier alinéa, 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 jusqu'à la date minimale prévue au même alinéa.

« En cas de manquement aux engagements mentionnés aux deux premiers alinéas, l'acquéreur est redevable d'une amende d'un montant égal à 5 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

« II. – Le IV de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 3. Lorsque la plus-value mentionnée au 1 est réalisée dans les conditions prévues au II de l'article 150 VC du code général des impôts, l'abattement mentionné au premier alinéa du 2 est fixé à 10 % pour chaque année de détention au delà de la cinquième année. Le présent 3 s'applique aux plus-values réalisées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025. »

« III. – 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.

« 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

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, la présente proposition de loi vise à ramener la durée de détention nécessaire à 10 ans pour bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur la plus-value immobilière. Toutefois, une telle mesure présente plusieurs écueils.

D'une part, elle engendrerait 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 entrainerait un manque à gagner significatif pour les finances publiques, à rebours des efforts de maîtrise budgétaire en cours. Enfin, une exonération aussi rapide risquerait d'accroître les comportements spéculatifs, sans garantie que les biens remis sur le marché contribuent à l'accès au logement des ménages locaux.

Le présent amendement propose ainsi une solution d'équilibre : ramener à quinze ans la durée de détention ouvrant droit à exonération des plus-values immobilières pour les résidences secondaires.

Cet amendement prévoit également un garde-fou. 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. En cas de manquement à cet engagement, l'acquéreur est redevable d'une amende d'un montant égal à 5 % du prix de cession mentionné dans l'acte.