

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2061

présenté par

Mme Lejeune, Mme Amiot, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

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

L'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I, après la référence : « 150 UC », sont insérés les mots :

« , autres que des terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'Article 257 du présent code ou des droits s'y rapportant » ;

2° Le II est ainsi rétabli :

« II. – Pour le calcul de l'imposition, l'assiette déterminant la plus-value brute réalisée sur les terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 ou les droits s'y rapportant est majorée de :

« – 4 % pour chaque année de détention des terrains à bâtir au-delà de la cinquième année ;

« – 8 % pour chaque année de détention des terrains à bâtir au-delà de la dix-septième année ;

« – 12 % pour chaque année de détention des terrains à bâtir au-delà de la vingt-deuxième année. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

"Par cet amendement, le groupe LFI propose de décourager la rétention foncière de terrains à bâtir à des fins de spéculation immobilière.

La rétention des terrains constructibles constitue un frein majeur à la libération de foncier, alors même que celle-ci est indispensable pour produire des logements accessibles et répondre aux besoins sociaux. Dans un contexte de hausse généralisée du foncier dans les zones tendues, conserver un terrain plusieurs années permet à son propriétaire de réaliser une plus-value plus importante. Ce comportement attentiste est aujourd'hui encouragé par un système fiscal qui réduit l'impôt sur les plus-values en fonction de la durée de détention, ce qui entretient la spéculation foncière. Or, le coût pour la collectivité de voir des terrains immobilisés pendant 10, 20 ou 30 ans est considérable.

La réforme que nous proposons inverse cette logique : elle repose sur l'instauration d'une augmentation progressive de l'impôt sur les plus-values immobilières au-delà de la cinquième année de détention. Concrètement, une majoration de 4 % s'appliquerait au-delà de la 5^e année, puis de 8 % à partir de la 17^e année, et jusqu'à 12 % au titre de la 22^e année révolue, conduisant à un renchérissement marqué de l'impôt sur les plus-values pour les rétentions de très longue durée. Il est juste que la collectivité récupère une partie des plus-values qu'elle a elle-même contribué à créer en ouvrant un terrain à la construction et en finançant les infrastructures nécessaires pour le desservir.

Cet amendement permettra donc d'inciter les propriétaires fonciers à céder leurs terrains constructibles pour permettre la construction de logements dans les zones les plus tendues et générera de nouvelles ressources fiscales pour les collectivités territoriales, aujourd'hui structurellement sous-dotées.

Pour toutes ces raisons, nous proposons d'inverser la logique actuelle et de désinciter la rétention foncière spéculative, afin de dynamiser la construction de logements et de répondre aux besoins urgents en matière d'habitat."