

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-2793

présenté par
Mme Le Meur

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I de l'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :

a) À la fin du premier alinéa, les mots : « fixé à : » sont remplacés par les mots : « correspondant à l'actualisation du prix d'acquisition tel qu'il est mentionné dans les actes en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. » ;

b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;

c) Au cinquième alinéa, les mots : « des abattements mentionnés au deuxième à quatrième alinéas » sont remplacés par les mots : « de l'abattement mentionné au premier alinéa » ;

2° Après le mot : « taux », la fin de la première phrase de l'article 200 B est ainsi rédigée : « mentionné au 1° du B du 1 de l'article 200 A. »

II. – Le présent article s'applique aux cessions de biens ou droits de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts à compter du 1^{er} janvier 2027.

III. – Le présent article s'applique aux cessions de biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC autres que les terrains à bâtir définis au 1° du 2 de l'article 257 du code général des impôts ou les droits qui s'y rapportent à partir du 1^{er} janvier 2028.

IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle 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

Le présent amendement vise à lutter contre la rétention et la spéculation immobilière en supprimant l'abattement pour durée de détention des biens soumis à l'imposition sur les plus-values de cession.

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 sur 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.

Le vendeur est donc 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 et alors que ce bien pourrait être remis en vente ou mis à bail.

Le présent amendement propose ainsi que l'abattement pour durée de détention soit remplacé 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. Celle-ci serait désormais soumise au prélèvement forfaitaire unique, aujourd'hui à 30 % ce qui apparaît comme un niveau raisonnable et équilibré.

Tenant compte des discussions en commission des finances, et notamment de l'intervention de notre collègue Mattei, il est proposé que la réforme s'applique à compter du 1er janvier 2027 pour les terrains à bâtir et à partir du 1er janvier 2028 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.