

# ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

---

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

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION**

## AMENDEMENT

N° I-CF1658

présenté par

M. Mandon, Mme Perrine Goulet, Mme Mette et M. Mattei

-----

### 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 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « abattement », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « 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 deuxièmes, troisième et quatrième alinéas sont supprimés ;

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

d) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 10 % des recettes de l'impôt sur la plus-value immobilière réalisées au titre du présent article sont reversées aux collectivités territoriales compétentes, selon des modalités fixées par décret. » ;

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 de l'article 257 du code général des impôts à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

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 la 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.

Par ailleurs, afin de soutenir les collectivités territoriales et d'accompagner les politiques locales de logement et d'aménagement, 10 % des recettes issues de l'impôt sur la plus-value immobilière seraient reversées aux collectivités territoriales compétentes. 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<sup>er</sup> janvier 2027 pour les terrains à bâtir et à partir du 1<sup>er</sup> 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.