

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 janvier 2026

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 2247)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

N° 1814

AMENDEMENT

présenté par

M. Sansu, M. Maurel, M. Rimane, M. Brugerolles, Mme Bourouaha, M. Bénard, M. Castor, Mme Faucillon, Mme K/Bidi, M. Lecoq, Mme Lebon, M. Maillot, M. Monnet, M. Nadeau, M. Peu, Mme Reid Arbelot et M. Tjibaou

ARTICLE 12 QUATER

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à s'opposer à une réforme brutale et insuffisamment préparée de la fiscalité des plus-values immobilières.

La rédaction actuelle de cette réforme produit des effets de seuil absurdes et favorise la spéculation immobilière. La baisse du taux d'imposition forfaitaire de 19 % à 9 % réduira significativement le produit de cette imposition tout en bénéficiant principalement aux contribuables les plus aisés.

À l'inverse, dans la continuité du rapport Sansu-Mattéi sur la fiscalité du patrimoine, le groupe GDR défend, d'une part, l'exonération proportionnelle à la part de la valeur de la résidence principale cédée effectivement réinvestie dans l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

D'autre part, il propose l'instauration d'un plafond d'exonération de la plus-value de cession de la résidence principale. Au-delà de ce plafond, le montant de la plus-value serait soumis aux règles d'imposition de droit commun, et bénéficierait, le cas échéant, d'une exonération partielle ou totale en fonction de la durée de détention.

Enfin, conformément à la vingt-et-unième recommandation du rapport Sansu-Mattéi, plutôt que de procéder à de nouvelles modifications de la chronique des abattements pour durée de détention, les rapporteurs préconisent d'aller au-delà de cette approche dite « paramétrique » en engageant la réforme systémique. Celle-ci consisterait à supprimer les abattements pour durée de détention et à

les remplacer par une actualisation de la valeur d'acquisition du bien. Cette actualisation pourrait notamment reposer sur la prise en compte de l'érosion monétaire, via l'évolution de l'indice des prix à la consommation, du renchérissement du marché immobilier, via l'indice du coût de la construction, ou encore de l'évolution du rendement des biens immobiliers, au moyen de l'indice de référence des loyers pour les biens bâtis et de l'indice national des fermages pour les biens non bâtis.