ASSEMBLÉE NATIONALE

9 octobre 2026

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2027 - (N° 3210)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N º I-1663

présenté par
M. Dufau

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:

I. – Le I de l’article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin du premier alinéa, les mots : « fixé à » sont supprimés ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Au début , sont ajoutés les mots : « fixé à » ;

b) Sont ajoutés les mots : « et jusqu’à la neuvième » ;

3° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« – 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, à partir de la dixième année. »

II. – 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 1er janvier 2028.

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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement est un amendement de coordination avec un amendement déposé sur le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2027 visant à refondre les abattements pour durée de détention concernant la taxe sur la plus-value immobilière. 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 a valeur des travaux réalisés – ne sont pas dues en majeure partie à l'action du propriétaire mais bien plus des conditions de marché.

Nous proposons donc de refondre ces abattements pour durée de détention en les remplaçant, à partir de la 10ème année, 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. De cette manière, les propriétaires n'auraient plus d'incitation à garder leur bien au-delà de 10 ans.

Afin de laisser aux acteurs le temps de s’adapter à ce nouveau fonctionnement, la réforme ne s’appliquerait qu’au 1er janvier 2028.