



N° 3148

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 septembre 2026.

PROPOSITION DE LOI

visant à raccourcir la durée de détention ouvrant droit à l'exonération des plus-values immobilières,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Corentin LE FUR,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le marché immobilier français est atone. Entre une construction en berne, une offre locative insuffisante, des investisseurs découragés et un accès à la propriété toujours plus difficile, les causes de cette léthargie sont diverses.

Si les défis à relever sont colossaux, les remèdes existent. Ils sont nombreux et tous peuvent contribuer à relancer un marché dont la vitalité est indispensable tant pour nos compatriotes que pour nos entreprises et nos finances publiques.

Des annonces ont *d’ores et déjà* été faites.

En matière de construction, le gouvernement s’est donné une feuille de route ambitieuse avec un objectif de 2 millions de nouveaux logements d’ici à 2030 soit 400 000 de plus chaque année.

Pour soutenir l’investissement, un nouveau statut du bailleur privé a été mis sur les rails.

Afin de faciliter l’accès à la propriété, l’élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) permet à de jeunes ménages de bénéficier d’un effet levier salubre qui fait déjà ses preuves puisque près d’un tiers des maisons vendues est partiellement financé par un PTZ.

Si ces annonces et ces premières mesures sont importantes, elles méritent d’être complétées et enrichies. La présente proposition de loi entend y contribuer. Elle vise à redonner du souffle au marché immobilier en encourageant les mutations.

Elle prend sa source dans un constat simple : aujourd’hui, notre cadre fiscal freine la circulation des biens. Le droit en vigueur impose des délais de détention excessivement longs pour obtenir l’exonération totale des plus-values immobilières. En l’état, hors résidence principale, un propriétaire doit patienter 22 ans pour être totalement exonéré d’impôt sur les plus-values et 30 ans pour être redevables des prélèvements sociaux.

Ce cadre fiscal est devenu contre-productif. Il fige le marché et dissuade les propriétaires de vendre. Face à la perspective d’être taxés, beaucoup d’entre eux préfèrent en effet patienter quelques années supplémentaires afin de bénéficier d’une fiscalité plus favorable. Cette

situation contribue à entretenir la vacance des logements, qui représente près de 8 % du parc immobilier français, et retarde la remise sur le marché de biens pourtant susceptibles de répondre aux besoins de nombreux ménages. Elle prive ainsi des milliers de familles et de jeunes actifs de possibilités d'accession à la propriété.

Dans ce contexte et afin d'inciter à la vente, un assouplissement des règles fiscales applicables s'impose. Pour ce faire, **l'article unique du présent texte propose de réduire et d'harmoniser le délai à partir duquel un propriétaire peut bénéficier d'une exonération totale (impôts sur le revenu et prélèvements sociaux) sur les plus-values immobilières.**

Pour la partie impôt sur le revenu, cette initiative n'est pas nouvelle puisque lors de l'examen du Projet de loi de finances pour 2026, l'Assemblée nationale avait adopté un amendement visant à réduire de 22 à 17 ans ce délai. Si cette disposition n'avait pas été conservée dans la version définitive du budget de l'État, l'essoufflement du marché immobilier et la contraction des transactions plaident pour sa remise à l'ordre du jour.

Le présent texte reprend donc cette disposition et propose, dans un souci de simplification et d'harmonisation de notre cadre fiscal, de ramener de 30 à 17 ans la durée de détention ouvrant droit à une exonération totale des prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières.

En procédant de la sorte, tout propriétaire détenant un bien depuis plus de 17 ans bénéficiera d'une exonération totale d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au titre des plus-values immobilières.

Cette mesure équilibrée répond à un triple objectif : relancer la mobilité résidentielle, atténuer la crise du logement et redonner de la cohérence à notre fiscalité immobilière.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Le I de l'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, le taux : « 6 % » est remplacé par le taux : « 8 % » ;
- ③ 2° Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ④ a) Le taux : « 4 % » est remplacé par le taux : « 12 % » ;
- ⑤ b) Les mots : « vingt-deuxième » sont remplacés par les mots : « dix-septième ».
- ⑥ II. – Le 2 du VI de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au *a*, le taux : « 1,65 % » est remplacé par le taux : « 8 % » ;
- ⑧ b) Au *b*, les mots : « 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention » sont remplacés par les mots : « 12 % pour la dix-septième année de détention » ;
- ⑨ c) Le *c* est supprimé.

Article 2

- ① II. – 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 I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de 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.