



N° 831

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 janvier 2025.

PROPOSITION DE LOI

*visant à exonérer de l'impôt sur les plus-values immobilières les biens cédés
à un ménage qui devient acquéreur de sa résidence principale pour la
première fois,*

(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. Mickaël COSSON,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La crise du logement que traverse la France est sans précédent. La raréfaction de l'offre et l'envolée des prix compromettent l'accès à la propriété, tout particulièrement pour les primo-accédants, tandis que le marché locatif s'assèche, aggravant les tensions sociales et économiques. Cette situation exige des réponses immédiates et audacieuses.

C'est la raison pour laquelle la présente proposition de loi introduit une mesure temporaire mais décisive pour stimuler le marché immobilier existant, s'inscrivant dans une démarche de « choc de l'offre » et de plan Marshall du logement.

Pour une durée limitée de trois ans, le dispositif propose **d'exonérer de l'impôt sur les plus-values immobilières la vente d'un bien détenu depuis moins de vingt-deux ans, dès lors que l'acquéreur est un primo-accédant s'engageant à en faire sa résidence principale.**

Ce dispositif vise à libérer des logements existants en favorisant d'une part la mise en vente des logements vacants sans attendre l'expiration du délai de 30 ans d'exonération de la taxe sur les plus-values et d'autre part en libérant par conséquent des logements du parc locatif. Cela aurait pour effet de redynamiser rapidement le marché, là où la demande est la plus pressante, sans attendre les délais contraignants de la construction neuve. Cette réforme se veut un levier pragmatique pour :

- fluidifier le marché en incitant les propriétaires à vendre des biens vacants ;
- répondre immédiatement aux besoins des primo-accédants, souvent écartés par des coûts prohibitifs et des dispositifs centrés sur le neuf ;
- revitaliser les centres-villes en cohérence avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN).

Le risque d'effets d'aubaine sera surpassé par les bénéfices attendus, tant sociaux qu'économiques. En effet, cette mesure ne se contente pas de stimuler les transactions en recherche d'exonération : elle génère des recettes fiscales à court terme par les droits de mutation et la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), tout en contribuant à la revitalisation du parc locatif.

En misant sur l'existant, ce texte favorise une urbanisation raisonnée et la revitalisation des centres-villes, freinant l'étalement urbain.

Face à l'urgence, il est impératif d'adopter des solutions innovantes capables de briser les blocages structurels du marché. Cette proposition de loi, pragmatique et équitable, s'inscrit dans une vision à court terme pour débloquer des situations aujourd'hui figées, en complément des réformes structurelles à long terme.

Ensemble, nous devons engager un choc de l'offre qui dépasse les solutions classiques et apporte un souffle neuf à une politique du logement en quête de réformes courageuses et efficaces. Il s'agit d'une réponse concrète, immédiate et bénéfique, qui permettra aux jeunes ménages d'accéder à la propriété, tout en soutenant la vitalité économique et sociale des territoires.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après le 8^o du II de l'article 150 U du code général des impôts, il est inséré un 8^o *bis* ainsi rédigé :
- ② « 8^o *bis* Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2027, aux personnes physiques qui acquièrent leur résidence principale en accession à la première propriété ; ».

Article 2

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.