



N° 799

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 ramener le délai d'exonération de l'imposition des plus-values immobilières à 15 ans pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux,

(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. Éric PAUGET,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Notre pays est aujourd'hui confronté à une crise de la construction, à une incertitude quant à d'application du prêt à taux zéro et aux effets délétères sur l'immobilier et le logement que génère l'arrêt le 31 décembre 2024 du dispositif Pinel qui a pourtant permis de porter pendant 40 ans l'investissement locatif à travers une réduction d'impôt.

Aussi, est-il urgent de revitaliser le marché immobilier et celui du logement en orientant les objectifs de politique publique dans ce domaine vers une meilleure harmonisation et efficacité de notre fiscalité.

En effet, les plus-values immobilières sont aujourd'hui taxées à 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux composés pour 9,2 % de contribution sociale généralisée (CSG), 7,5 % de prélèvement de solidarité et pour 0,5 % de contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

Depuis 2011 les plus-values immobilières sont exonérées de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire à l'issue d'un délai de détention de 22 ans à partir du moment de l'acquisition contre 15 ans précédemment.

Par ailleurs, ce n'est qu'à l'issue d'une période de trente ans de possession d'un bien immobilier que ce dernier échappe aux prélèvements sociaux par le jeu des abattements pour durée de détention sur la plus-value imposable. À titre indicatif, de 22 ans à 30 ans de possession, le taux d'abattement de ces prélèvements n'est que de 9 %.

Ces délais par leur trop longue durée figent le marché de l'immobilier et nuisent incontestablement à sa fluidification. De plus, ils ne démontrent pas leur efficacité contre la spéculation dans ce domaine et favorisent la raréfaction du foncier et dissuadent les candidats à la propriété

Nos voisins européens l'ont bien compris car cette fiscalité reste bien plus faible en Belgique et en Italie, pays qui exonèrent les plus-values au bout de 5 ans de détention seulement, voire en Allemagne qui les exonère au bout de 10 ans.

Aussi, l'**article 1^{er}** de la présente proposition de loi modifie certaines dispositions du code général des impôts (CGI) et revient en

matière d'impôt sur le revenu à la situation existant avant 2011, et consacre un abattement total à l'issue d'une période de possession de 15 ans.

Son **article 2** modifie certaines dispositions du code de la sécurité sociale et vise, dans un souci de cohérence, à aligner le prélèvement au titre de la CSG et du prélèvement de solidarité sur les mêmes règles d'abattement au bout de 15 ans prévues à l'article 1^{er} de la présente proposition de loi et ce, en abrogeant les dispositions qui aboutissaient à une durée de 30 ans.

L'application conjuguée de ces dispositions ramène en conséquence le délai d'exonération de la plus-value à 15 ans à la fois pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, délai à partir duquel on peut raisonnablement penser qu'un propriétaire n'est pas motivé par une intention purement spéculative.

Tel est, Mesdames, Messieurs, l'objet de la présente proposition de loi que je vous demande de bien vouloir adopter

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le I de l'article 150 VC du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du premier alinéa, les mots : « fixé à : » sont remplacés par les mots : « de 10 % pour chaque année de détention au delà de la cinquième. » ;
- ③ 2° Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;
- ④ 3° Au quatrième alinéa, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;
- ⑤ 4° Au cinquième alinéa, les mots : « deuxième à quatrième alinéas » sont remplacés par les mots : « deux premiers alinéas du présent I ».

Article 2

- ① Le 2 du VI de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « , en lieu et place » sont supprimés ;
- ④ b) Les mots : « aux premier à troisième alinéas » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa » ;
- ⑤ c) À la fin, les mots : « , d'un abattement fixé à : » sont supprimés ;
- ⑥ 2° Les *a* à *c* sont abrogés.

Article 3

- ① I. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.