



**Direction de la
séance**

Projet de loi
Projet de loi de finances pour 2023

(1ère lecture)

PREMIÈRE PARTIE

(n° 114 , 115 , 118, 119)

N° I-23

17 novembre 2022

AMENDEMENT

présenté par

M. DELAHAYE

et les membres du groupe Union Centriste

C	Sagesse du Sénat
G	Défavorable
Adopté	

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS ARTICLE 3 QUATER

Après l'article 3 quater

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après la première phrase du premier alinéa du I de l'article 150 VB, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le prix d'acquisition s'entend également de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie pendant la durée de détention du bien. » ;

2° Les premier à sixième alinéas du I de l'article 150 VC sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« I. – Pour la prise en compte de l'effet de l'érosion de la valeur de la monnaie mentionnée au I de l'article 150 VB, dans l'établissement du prix d'acquisition, la durée de détention est décomptée : » ;

3° L'article 200 B est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, le taux : « 19 % » est remplacé par le taux : « 9 % » ;

b) Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Pour les cessions intervenant après moins de deux ans de détention, les plus-values réalisées sont, par exception, imposées au taux forfaitaire de 18 %. » ;

4° L'article 235 ter est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Par exception au III du présent article, les plus-values de cessions immobilières mentionnées au septième alinéa du I de l'article L. 136-6 sont soumises à un taux de 4 % de prélèvements de solidarité pour les cessions intervenant après moins de deux ans de détention. Pour les cessions intervenant après plus de deux ans de détention, le taux de prélèvements de solidarité est de 3 %.

« Le produit de ces prélèvements est ainsi réparti :

« 1° Une part correspondant à un taux de 1 % à la caisse d'amortissement de la dette sociale, quelle que soit la durée de détention ;

« 2° Une part correspondant à un taux de 1 % à la Caisse nationale d'assurance vieillesse des travailleurs salariés, quelle que soit la durée de détention ;

« 3° Une part correspondant à un taux de 2 % à la Caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés pour les cessions intervenant après moins de deux ans de détention. Pour les cessions intervenant après plus de deux ans de détention, le taux correspondant est de 1 %. » ;

5° L'article 1609 nonies G est abrogé.

II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Le I de l'article L. 136-6 est ainsi modifié :

a) Au e, après les mots : « plus-values », sont insérés les mots : « de cessions mobilières » ;

b) Après le même e, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...) Des plus-values de cessions immobilières et de terrains à bâtir soumises à l'impôt sur le revenu ; »

2° Le I de l'article L. 136-8 est ainsi modifié :

a) Au 2°, après la référence : « L. 136-6 », sont insérés les mots : « , à l'exception des plus-values de cessions immobilières mentionnées au septième alinéa du I du même article L. 136-6, » ;

b) Après le même 2°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° À 8 % pour les plus-values mentionnées au septième alinéa du I de l'article L. 136-6 pour les cessions intervenant après moins de deux ans de détention. À 3 % pour les plus-values mentionnées au même septième alinéa pour les cessions intervenant après plus de deux ans de détention ; ».

III. – Le III de l'article 27 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 est abrogé.

IV. – Le présent article s'applique aux cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2024.

V. – La perte de recettes résultant pour l'État des I à IV 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.

VI. – La perte de recettes résultant pour les organismes de sécurité sociale du II 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.

Objet

Le présent amendement a pour objet de réformer le régime des plus-values de cessions immobilières.

Le régime actuel repose sur un principe simple : lutter contre la spéculation en favorisant les détentions longues. Juridiquement, cela se manifeste par un taux d'imposition de 19 %, un taux de prélèvement social de 17,2 % et un double régime d'abattement fiscal et social selon la durée de détention.

Cette double finalité a eu son utilité et sa justification économique. Toutefois, ce régime ne semble plus en mesure de répondre à la fois à la crise du logement et à la crise de la construction dont souffrent une large partie de la population.

Aussi, afin de dynamiser le rythme des transactions en toute neutralité fiscale, le présent amendement propose :

- De diminuer le taux réel d'imposition de 36,2 % à 15 % dont 9 % au titre de l'impôt sur le revenu et 6 % au titre de la CSG et des prélèvements sociaux après deux années de détention ;

- De prévenir la spéculation immobilière en maintenant un taux réel d'imposition de 30 % pour les cessions intervenant après une période de détention des biens de moins de deux ans ;

- De rendre le taux réel d'imposition de droit commun unique et permanent quelle que soit la durée de détention afin de favoriser les cessions des biens détenus depuis peu à l'image des régimes en vigueur dans de nombreux pays européens comme la Suède, le Royaume-Uni ou encore l'Espagne ;

- De supprimer le régime actuel d'abattement pour durée de détention et les abattements exceptionnels tout en prenant en compte l'érosion monétaire dans le calcul de la plus-value afin de contribuer à la neutralité fiscale et sociale de la mesure dans le respect du principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques.

Afin de ne pas pénaliser les propriétaires qui ont fait le choix de la détention longue, les dispositions du présent amendement n'entreraient en vigueur que pour les cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2024. Les propriétaires de biens détenus de longue date pourront ainsi profiter des prochains mois pour réaliser leurs ventes avant l'inversion de la dynamique fiscale du système actuel de prélèvements.