

Projet de loi de finance 2013

Amendement présenté par Mathieu Hanotin, Audrey Linkenheld et Régis Juanico

Financement de la résorption de l'habitat insalubre par une taxe sur les ventes immobilières de luxe

Article additionnel

Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« A compter du 1^{er} janvier 2013, il est institué une taxe sur l'acquisition à titre onéreux d'un logement dont le prix est supérieur à 1 million d'euros, ou dont la valeur vénale réelle estimée au moment de la mutation est supérieure à 1 million d'euros dans le cas de l'acquisition simultanée de plusieurs biens immobiliers.

La taxe est due par l'acquéreur, sauf s'il s'agit :

- de l'Etat, d'une ou plusieurs collectivités territoriales, d'un ou plusieurs organismes ou établissements publics ;
- d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, d'une société civile immobilière dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4^o de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où cette acquisition vise à transformer le bien en logements sociaux.

La taxe est liquidée sur le prix de vente ou la valeur vénale réelle du logement. Son taux est fixé comme suit :

De 1 M€ à 2 M€ : 1%
2M€ à 3M€ : 2 %
3M€ à 4 M€ : 3%
4M€ à 5M€ : 4%
5M€ à 6M€ : 5%
6M€ à 7M€ : 6%
7M€ à 8M€ : 7%
8M€ à 9M€ : 8%
9 à 10 M : 9 %
Supérieur à 10 M€: 10 %.

Le produit de cette taxe sur les ventes immobilières de luxe est affecté au profit de l'Agence nationale de l'habitat et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, à raison de 50 % chacune. »

Exposé sommaire

Cet article vise à augmenter les ressources affectées à la rénovation de l'habitat insalubre et de faire de la résorption de l'habitat indigne une grande cause nationale, par la création d'une ressource nouvelle sous la forme d'une taxe sur les ventes immobilières de luxe.

A quelques kilomètres de distance, cohabitent des hôtels particuliers, des appartements de grand luxe, et des immeubles dans un tel état d'insalubrité que la santé et la sécurité de leurs occupants sont en danger.

Le secteur de l'immobilier de luxe est en bonne santé. En 2011, on estime que se sont vendus en France 7000 à 8000 biens immobiliers pour des prix supérieurs à 1 million d'euros. A Paris, on estime même que chaque année, environ 50 ventes sont supérieures à 10 millions d'euros.

Il existe environ 600 000 logements insalubres sur notre territoire. Une partie fait l'objet de programmes de requalification de l'habitat indigne. Le rythme de ces programmes de rénovation urbaine pourrait être plus rapide au regard de l'urgence de la situation de certains quartiers dégradés. La lutte contre l'habitat insalubre représente un coût très lourd pour la collectivité. Il faut être capable d'organiser la réhabilitation, voire parfois la démolition et la reconstruction de ces immeubles, tout en assurant le relogement de leurs occupants. Cela nécessite d'augmenter les investissements qui y sont consacrés, notamment à travers l'ANRU et l'ANAH, en trouvant des ressources nouvelles qui n'alourdiront pas les charges pesant sur le budget de l'Etat.

Le barème est fixé par un pourcentage sur le prix de vente du bien immobilier. La grande progressivité permet d'éviter les effets d'aubaine que des seuils trop éloignés engendreraient.

Avantages :

1/ Cela permet de trouver des ressources nouvelles pour financer une politique urgente.

2/ Il est envisageable qu'on observe un tassement du marché vers le bas mais ce serait de toute manière une bonne chose si cette taxe pouvait contribuer à faire diminuer ou au moins à freiner l'expansion de ce qu'il faut bien qualifier de bulle immobilière

3 / Une contribution des plus fortunés

50 % des acquéreurs des biens supérieurs à 5 Millions d'euros ne résident pas en France

85 % des acquéreurs de biens supérieurs à 10 millions d'euros ne sont pas Français

Nous avons donc une taxe qui porterait en grande partie sur des personnes profitant des infrastructures de notre pays, dotées de très importantes ressources et qui ne payent pas d'impôts directs en France. C'est aussi un moyen de faire contribuer une partie des exilés fiscaux qui continuent à acheter des biens immobiliers en France, sans vouloir assumer la naturelle contrepartie en termes de solidarité nationale.

4/ Une mesure qui participe au redressement de notre économie.

Les TPE et PME du secteur du bâtiment verront leur activité dopée par l'augmentation conséquente des programmes de rénovation urbaine que cette taxe va permettre.