



## Information PRO 2023 n°33 – 01122023 – Adoption par le Sénat de la 1<sup>ière</sup> partie du PLF 2024

Le Sénat adopte ce jeudi 30 novembre la première partie du PLF 2024, qui accroît le soutien aux collectivités et amende la fiscalité logement

Les principaux amendements adoptés par le Sénat :

**Cessions immobilières (après l'article 3 sexies).** Un amendement défendu par Vincent Delahaye (Union centriste, Essonne) réforme le régime d'imposition des plus-values de cessions immobilières, pour libérer des terrains en luttant contre la rétention foncière, fiscalement avantageée. Le sénateur propose de diminuer le taux réel d'imposition de 36,2 % à 15 % après deux années de détention et de maintenir un taux réel d'imposition de 30 % pour les cessions intervenant après une détention de moins de deux ans. Ce taux réel d'imposition sera unique et permanent, quelle que soit la durée de détention, afin de favoriser les cessions des biens détenus depuis peu. Cet amendement a reçu un avis défavorable du gouvernement, jugé trop précipité et peu documenté quant aux transferts financiers qu'il engendrerait, selon le cabinet de Thomas Cazenave.

**Vefa (après article 3 unvicies).** Un amendement de Bruno Retailleau (LR, Vendée) instaure une exonération temporaire des droits de mutation à titre gratuit lors de la première transmission d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, pour les actes de vente signés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2025.

**Locations meublées touristiques (article 5 duodecies).** Alors que l'Assemblée nationale a entamé l'examen de la proposition de loi transpartisane visant à réguler le marché des meublés de tourisme, les sénateurs ont adopté plusieurs amendements visant à affaiblir la niche fiscale dont bénéficient ces locations temporaires. Quatre amendements déposés par Max Brisson (LR, Pyrénées-Atlantiques), Nathalie Goulet (Union centriste, Orne), Ian Brossat (CRCE, Paris) et Rémi Féraud (SER, Paris) alignent le régime fiscal des locations meublées sur le régime microfoncier pour les locations nues autour d'un taux d'abattement à 30 % et d'un plafond de recettes de 15 000 euros. En territoires ruraux, le régime appliqué sera fondé sur un abattement à 51 % et une limite de 15 000 euros de recettes.

**PTZ (article 6).** Le passage du PLF 2024 au Sénat marque le retour du prêt à taux zéro dans son ancienne mouture, défendue dans une dizaine d'amendements émanant de la quasi-totalité des rangs politiques. Leurs auteurs actent plus précisément le rétablissement du PTZ pour le neuf collectif et individuel dans l'ensemble des zones, ainsi qu'une quotité à 40 % sur l'ensemble des territoires, dans le neuf et dans l'ancien. Certains de ces amendements procèdent, en complément, à une actualisation des barèmes en concordance avec l'évolution des salaires et des prix de l'immobilier.

**Eco-PTZ (article 6).** Le sénateur Didier Rambaud a fait adopter, avec le soutien du gouvernement, un amendement instituant un éco-PTZ complémentaire quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale. Afin d'encourager les rénovations globales, son amendement prône une extension de 50 000 euros du plafond applicable à la somme des avances initiale et complémentaire, dès lorsque "les travaux réalisés [...] permettent d'atteindre une performance énergétique globale minimale ou consistent en des travaux 'couplés' avec certaines aides de l'Agence nationale de l'habitat".

**Logement intermédiaire (article 6).** Dans le cadre de la première salve de reclassement de communes en zones tendues, un amendement de Franck Dhersin (Union centriste Nord) doit permettre de tenir

compte des permis de construire déposés avant le 3 octobre (date d'entrée en vigueur de la révision flash du zonage), mais dont l'ouverture de chantier interviendra avant la fin de l'année 2024, pour leur appliquer le régime fiscal du LLI.

**Denormandie (article 6 bis).** L'Assemblée nationale a prorogé le dispositif Denormandie dans l'ancien jusqu'au 31 décembre 2024, l'amendement de Didier Rambaud étend cette prolongation jusqu'au 31 décembre 2026.

**Fusion de taxes.** Six amendements similaires entérinent la fusion de la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants dans un souci de simplification et de lisibilité, alors que ces deux taxes "ont le même objet (lutter contre la sous-occupation des logements en zone tendue) mais un périmètre d'application, un taux, une assiette et un bénéficiaire différents", peut-on lire dans l'amendement déposé par Christine Lavarde (LR, Sénat).

**ZAN.** L'amendement défendu par Nathalie Delattre ouvre la possibilité aux collectivités de supprimer l'exonération minimale de 40 % de TFPB sur les deux premières années suivant la construction d'un local, dès lors que cette construction entraîne une artificialisation des sols.