

N° 97

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 novembre 1977.

PROPOSITION DE LOI

relative à l'imposition des plus-values immobilières réalisées à l'occasion des cessions consenties à l'amiable au profit des collectivités publiques,

PRÉSENTÉE

Par MM. François DUBANCHET, Jean-Marie BOULOUX,
Louis MARTIN, Jean PRORIOL, Pierre PERRIN,

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Finances, du Contrôle budgétaire et des Comptes économiques de la Nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les acquisitions immobilières effectuées par les collectivités publiques en vue de permettre certaines réalisations d'intérêt général sont faites soit à l'amiable, soit dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans le premier cas, la collectivité intéressée réalise son projet dans des délais très courts. Mais une telle acquisition suppose une étroite concertation entre l'acquéreur et le vendeur, dont le sens civique permet généralement à la collectivité d'acquiescer, moyennant un prix raisonnable pour chacune des parties.

Dans le deuxième cas, au contraire, la procédure d'expropriation nécessite de longs délais que les propriétaires menacés mettent à profit et que certains d'entre eux, plus avides ou retors que civiques, prolongent délibérément par tous moyens juridiques, parfois dilatoires, afin d'obtenir les indemnités principales d'expropriation les plus élevées, assorties des indemnités accessoires (indemnité de réemploi notamment) qui sont calculées généralement en fonction des indemnités principales.

L'acquisition amiable est donc bien préférable puisqu'elle ajoute les avantages de l'économie à ceux de la rapidité d'exécution.

Or, au plan fiscal et, principalement, au plan de la taxation des plus-values immobilières réalisées par les particuliers, le propriétaire qui vend à l'amiable, est moins bien traité que celui qui pousse à l'expropriation.

La présente proposition de loi s'inspire en partie de textes fiscaux déjà en vigueur (article 1042 du Code général des impôts, par exemple). Afin d'éviter tous abus, son champ d'application est limité aux opérations immobilières d'intérêt général les plus évidentes et les plus dignes d'intérêt.

Ce texte a donc pour objet de remédier à cette situation anormale et très mal ressentie.

C'est pourquoi nous vous demandons de l'adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les modalités particulières d'imposition applicables en vertu des articles 2 et 7 (paragraphe III, troisième, quatrième et dernier alinéas, et paragraphe IV) de la loi n° 76-660 du 19 juillet 1976, aux plus-values immobilières réalisées par les particuliers à la suite de cessions portant sur des immeubles compris dans une déclaration d'utilité publique prononcée en vertu de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, sont étendues aux plus-values de même nature réalisées par les mêmes redevables en cas de cessions amiables consenties au profit de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et des établissements publics départementaux ou communaux, lorsque les acquisitions effectuées par ces collectivités publiques ou établissements publics sont destinées à l'enseignement public, à l'assistance ou à l'hygiène sociale, ainsi qu'aux travaux d'urbanisme et de construction.

Cette extension est subordonnée :

— en ce qui concerne l'Etat, à ce que la décision ministérielle autorisant l'acquisition constate que celle-ci est destinée aux fins ci-dessus définies :

— en ce qui concerne les autres collectivités publiques et les établissements publics départementaux et communaux, à ce qu'un arrêté préfectoral ait déclaré, en cas d'urgence, l'utilité publique de l'acquisition, également destinée aux fins susvisées, sans qu'il soit cependant besoin de procéder aux formalités d'enquête.

Art. 2.

La même extension est applicable aux plus-values, toujours de même nature, réalisées par les particuliers à la suite de cessions consenties au profit des collectivités publiques et établissements publics précités, dans le cadre de la procédure particulière prévue par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 relative à la suppression de l'habitat insalubre, sous réserve que ces cessions soient prononcées en vertu de l'article 14 de ladite loi.