

Augmentation des frais de notaires (DMTO)**L'UNAM propose des alternatives pour le financement des collectivités et alerte sur les conséquences :****Un logement au coût inaccessible et une contraction de l'activité économique**

Les aménageurs sont les **partenaires des élus locaux** pour le développement des territoires et sont soucieux de renforcer les sources de financement des collectivités locales. Toutefois **l'augmentation des DMTO aurait un effet contre-productif** au regard des objectifs affichés par le gouvernement.

L'UNAM rappelle que **l'effondrement des DMTO ces dernières années est d'abord dû à l'effondrement de l'activité** du secteur immobilier qui, non seulement limite l'accès au logement pour les habitants et aux locaux économiques pour les entreprises, mais prive de surcroît les collectivités des recettes dynamiques qui y sont liées. C'est **une double peine et un cercle vicieux qu'il faut désormais briser**.

Un **nouveau renchérissement du coût d'accès à l'immobilier, et notamment au logement pour les primo-accédants, risque de briser la très timide reprise** du secteur qui aurait pu s'amplifier début 2025.

« C'est en donnant toutes ces chances à la relance de l'activité, et particulièrement pour les projets d'aménagement concertés avec les élus locaux, que nous relanceront le financement des collectivités locales, déclare Nicolas Gravit, Président de l'UNAM. »

Engagé pour diversifier et renforcer les ressources des collectivités locales, l'UNAM plaide pour **une plus forte corrélation entre l'activité et le financement des territoires qui l'accueille**.

Le Président de l'UNAM avance 2 propositions concrètes dans le cadre du PLF 2025 : la mise en place d'une TVA Maire aménageur d'une part, et la création d'une taxe pour lutter contre la rétention et la spéculation foncière dont les territoires seraient bénéficiaires. *(en PJ de ce communiqué)*

Propositions au PLF 2025 pour le financement des collectivités et la relance de l'activité

Taxe contre la spéculation et la rétention foncière :

Neutraliser l'impact de la durée de détention sur la taxation des plus-values immobilières pour lutter contre la rétention et dissuader la spéculation

- ⇒ La mesure : pour favoriser la mise sur le marché de terrains constructible, et ainsi limiter la spéculation foncière sur des biens devenus rares, il est proposé d'inverser la logique en neutralisant la fiscalité liée à la durée de détention. Il vous est proposé à cette fin de reprendre un amendement voté par le Sénat dans le cadre du PLF 2023.
- ⇒ Le texte à modifier : 150 VC CGI / 200 B CGI / L.136-6 CSS / L. 136-8 CSS

Exposé des motifs :

Pour favoriser la mise sur le marché de terrains constructible, et ainsi limiter la spéculation foncière sur des biens devenus rares, il est proposé de réformer la taxation des plus-values immobilières.

L'imposition actuelle donne une prime à celui qui conserve son bien puisque la fiscalité sur plus-value, comme la CSG, baisse avec la durée de détention.

Si la détention longue a pu permettre de lutter contre la spéculation foncière, l'évolution du marché vers une rareté des biens constructible tend à lui conférer l'effet inverse.

Pour libérer le marché foncier, et par conséquent mieux contrôler le prix des logements produits, il paraît nécessaire de neutraliser la fiscalité liée à la durée de détention.

Pour éviter tout emballement spéculatif, il est néanmoins proposé de maintenir un taux majoré en cas de cession durant les deux premières années de détention.

TVA Maire Aménageur :

Verser aux communes aménageuses une partie de la TVA liée aux opérations d'aménagement supplémentaires

⇒ La mesure : Pour favoriser la relance d'autorisations, cette mesure propose de redonner des moyens aux communes en recorréant les autorisations d'urbanisme et les revenus de celles-ci en leur reversant une partie de la TVA perçue sur les ventes immobilières issues des opérations d'aménagement venant en supplément au regard du nombre moyen d'autorisation délivrées au cours des 3 années précédentes

⇒ Le texte à modifier :

I. – À compter de 2025, les communes qui optent pour un développement maîtrisé de leur territoire en ayant recours aux différentes procédures d'aménagement bénéficient d'une fraction du produit net de la taxe sur la valeur ajoutée perçue sur les livraisons de logements issus d'une opération d'aménagement réalisées sur leur territoire lorsque le nombre de ces livraisons est supérieur à la moyenne des mêmes livraisons sur la période triennale précédente.

Le montant de cette fraction est égal au quart du produit net moyen de taxe sur la valeur ajoutée perçue l'année précédente sur les logements précités, multiplié par la différence si elle est positive, entre le nombre de logements collectifs neufs livrés l'année précédente et la moyenne des mêmes livraisons sur la période triennale précédente.

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la réforme de la taxation des plus-values immobilières impliquant la suppression des abattements pour durée de détention et la neutralisation de cette fiscalité, avec un taux fixe.

Exposé des motifs

La présente mesure a pour objectif de stimuler la production de logement et encourager le développement des communes tout en garantissant à celle-ci de garder la maîtrise en passant par des opérations d'aménagement qui impliquent une réflexion globale sur la fabrique de la ville.

Le dispositif tend à recorréler la délivrance d'autorisation d'aménager et la TVA qui en est issue afin d'inciter les maires à recourir à l'aménagement, et ainsi répondre aux besoins, notamment de logement, de son territoire, sans sacrifier ses objectifs de lutte contre l'artificialisation et en bénéficiant en plus des mécanismes de financement des équipements publics liés à ces procédures d'aménagement.

En outre, ce mécanisme demeure neutre pour l'État dans la mesure où ce ne sont que des recettes excédentaires à celles perçues, en moyenne, les années précédentes qui sont fléchées vers les collectivités.