

14ème législature

Question N° : 24279	De M. Germinal Peiro (Socialiste, républicain et citoyen - Dordogne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique >plus-values : imposition	Tête d'analyse >exonération	Analyse > cessions immobilières. réforme. perspectives.
Question publiée au JO le : 16/04/2013 Réponse publiée au JO le : 18/06/2013 page : 6407		

Texte de la question

M. Germinal Peiro attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les inquiétudes qui lui ont été exprimées par certains de ses administrés concernant la taxation des plus-values immobilières. Lorsqu'un citoyen français vend un bien immobilier à un prix supérieur que celui payé pour l'acquérir, il réalise une plus-value immobilière qui est imposable sur le revenu. La fiscalité des plus-values immobilières s'applique aux cessions à titre onéreux d'un bien immobilier, des droits attachés à un bien immobilier mais également dans le cadre d'une vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI) ainsi que dans le cas d'un échange de biens, partage ou apport en société. Lorsque le bien est détenu depuis plus de trente ans, le vendeur peut être exonéré de la fiscalité sur les plus-values immobilières. Aussi, afin de ne pas pénaliser la mise sur le marché immobilier de nouveaux biens, il souhaite savoir si cette exonération est amenée à perdurer.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions des articles 150 V à 150 VD du code général des impôts, l'assiette imposable des plus-values immobilières réalisées par des particuliers est déterminée par la différence entre, d'une part, le prix de cession de l'immeuble concerné et, d'autre part, son prix d'acquisition. Sur la plus-value brute ainsi déterminée, est appliqué un abattement en fonction de la durée de détention du bien. L'article 1er de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1117 du 19 septembre 2011) a aménagé le régime d'imposition des plus-values de cession de biens immobiliers pour les cessions réalisées depuis le 1er février 2012, en modifiant la cadence de l'abattement pour durée de détention (2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième), conduisant in fine à l'exonération totale des plus-values au bout de trente ans de détention du bien cédé. Cela étant, compte tenu de l'intensité de la crise du logement, le Gouvernement s'est engagé dans une réflexion d'ensemble en vue de mettre en place une fiscalité propice à l'amélioration de l'offre de logement en incitant à la mise sur le marché des ressources immobilières disponibles. Cette réflexion s'inscrit dans le respect des exigences posées par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, qui dans une appréciation globale des impositions pesant sur les cessions de terrains à bâtir, a censuré l'article 15 de la loi de finances pour 2013 prévoyant une réforme du régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir destinée à lutter contre la rétention des ressources foncières. A cet égard, le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 un ensemble de vingt mesures composant un « plan d'investissement pour le logement », au nombre desquelles, en vue de créer un choc d'offre foncier, la suppression dès le 1er janvier 2014, sous réserve des opérations de cession engagées par une promesse de vente enregistrée avant le 31 décembre 2013, de l'abattement pour durée de détention pour la détermination du montant imposable des plus-values de cession de terrains à bâtir.



La suppression de cet abattement, qui constituera une incitation à la mise sur le marché des terrains à bâtir, favorisant l'offre de logements, sera mise en oeuvre dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014, sans préjudice, le cas échéant, d'autres mesures visant à la mise en place d'une fiscalité des plus-values immobilières plus optimale et plus équitable.