

## 14ème législature

<b>Question N° :</b> 31120	De <b>M. François de Rugy</b> ( Écologiste - Loire-Atlantique )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Économie et finances		<b>Ministère attributaire</b> > Économie et finances
<b>Rubrique</b> >plus-values : imposition	<b>Tête d'analyse</b> >exonération	<b>Analyse</b> > cessions immobilières. réforme. perspectives.
Question publiée au JO le : <b>02/07/2013</b> Réponse publiée au JO le : <b>15/10/2013</b> page : <b>10815</b>		

### Texte de la question

M. François de Rugy attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le dispositif annoncé par le Président de la République sur la taxation des plus-values de cession immobilière. Récemment, le Président de la République a annoncé une disposition équivalente à une exonération totale au bout de 22 ans de taxation sur les plus-values de cession d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif. Cette disposition permettrait un adoucissement de la mesure du gouvernement de M. Nicolas Sarkozy qui avait augmenté le délai de 15 à 30 ans. Ainsi, la mesure annoncée prévoit que les plus-values de cession d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif seraient soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux après un abattement de 5 % par an au-delà de la deuxième année de détention. Aussi il lui demande si cette mesure peut s'appliquer rétroactivement pour les compromis de vente signés avant la promulgation de la loi.

### Texte de la réponse

Afin de contribuer à la fluidité du marché immobilier et conformément aux engagements du Président de la République, le gouvernement va proposer, dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014, une réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers destinée à assurer une plus grande neutralité de la fiscalité et à créer un « choc d'offre » immédiat propice à la remise sur le marché des biens immobiliers dont l'offre fait actuellement défaut. Ainsi, dès le 1er septembre 2013, la cadence et le taux de l'abattement pour durée de détention sont réformés, tant pour l'assiette fiscale que sociale des plus-values de cession de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir : d'une part, le délai pour bénéficier d'une exonération totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu est ramené de trente à vingt-deux ans après application d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième année et de 4 % au titre de la vingt-deuxième année ; d'autre part, l'exonération au titre des prélèvements sociaux demeure, quant à elle, acquise à l'issue d'une durée de détention inchangée de trente ans, mais avec une cadence plus linéaire, soit un abattement de 1,65 % par année de détention entre la cinquième et la vingt-et-unième année, puis de 1,60 % au titre de la vingt-deuxième année et enfin de 9 % au-delà de la vingt-deuxième année. Globalement, le régime applicable aux plus-values immobilières sur des biens autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant au regard de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sera, quelle que soit la durée de détention des biens concernés (au-delà de cinq ans), plus favorable que le régime actuel. En outre, afin d'amplifier l'effet de cette mesure et de contribuer à un déblocage rapide du marché immobilier, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession, du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir. L'ensemble de ces mesures, qui figureront dans le projet de loi de finances pour 2014, sont applicables aux plus-values de cession de



biens immobiliers, autres que des terrains à bâtir, réalisées depuis le 1er septembre 2013. Elles ont fait l'objet de commentaires publiés le 9 août 2013 au Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (BOFIP) afin d'en assurer sans tarder, dans un contexte immobilier dégradé, leur plein effet. Au total, l'application anticipée au 1er septembre 2013 de la réforme du régime d'imposition des plus-values de cession de biens immobiliers, autres que des terrains à bâtir, est de nature à répondre aux préoccupations de l'auteur de la question.