

14ème législature

Question N° : 97342	De M. Régis Juanico (Socialiste, écologiste et républicain - Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > cession immobilière. perspectives.
Question publiée au JO le : 05/07/2016 Réponse publiée au JO le : 06/12/2016 page : 10122 Date de changement d'attribution : 31/08/2016		

Texte de la question

M. Régis Juanico attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le régime d'imposition des plus-values immobilières. Le montant imposable des plus-values immobilières est calculé après application de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du code général des impôts. La précédente majorité avait réformé la progressivité de cet abattement repoussant l'exonération totale après trente ans de détention du bien concerné, contre quinze auparavant. Notre majorité avait constaté que ce système, en vigueur depuis le 1er février 2012, incitait fortement à la rétention des ressources foncières par les propriétaires. En vue de combattre la crise du logement et de fluidifier le marché immobilier, en rendant les ventes de biens plus attractives, nous avons fait un premier pas pour réduire la durée de détention ouvrant droit à une exonération totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu. C'est ainsi que les ventes de biens immobiliers bénéficient, depuis le 1er septembre 2013, d'une exonération totale de la plus-value au bout de 22 ans. L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) continue, elle, d'intervenir au bout de 30 ans. Ces durées de détention restent encore trop longues et décourageantes et ne permettent que très insuffisamment d'atteindre les objectifs poursuivis. Aussi, il lui demande si le Gouvernement envisage à l'occasion du projet de loi de finances pour 2017, de ramener les durées de détention du bien nécessaires pour ouvrir le droit à une exonération totale des assiettes fiscale et sociale à quinze ans comme cela était le cas avant 2012 ou, à tout le moins, d'harmoniser les deux systèmes d'abattement pour que l'exonération totale intervienne à vingt-deux ans pour les prélèvements sociaux comme pour l'impôt sur le revenu.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a réalisé une réforme d'ensemble du régime d'imposition des plus-values immobilières destinée, d'une part, à assurer une plus grande neutralité de la fiscalité, d'autre part, à inciter à la remise sur le marché des biens immobiliers dont l'offre fait actuellement défaut. Tout d'abord, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention applicables pour la détermination des plus-values nettes imposables ont été réformés par l'article 27 de la loi no 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 pour les cessions de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir et par l'article 4 de la loi no 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 pour les cessions de terrains à bâtir et ce, afin de conduire à des modalités d'imposition globalement plus favorables pour les contribuables. Ainsi, pour les cessions de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir réalisées depuis le 1er septembre 2013 et pour les cessions de terrains à bâtir réalisées depuis le 1er septembre 2014, le montant des plus-values nettes imposables est déterminé en appliquant : - pour l'assiette fiscale, un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, puis de 4 % au titre de la 22ème, le tout conduisant à une exonération totale à l'issue de 22 ans de détention ; - pour l'assiette

sociale, un abattement de 1,65 % pour chaque année de détention au delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, de 1,60 % pour la 22ème année et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème, le tout conduisant à une exonération totale à l'issue de 30 ans de détention. De plus, afin de créer une dynamique sur le marché de l'immobilier et d'encourager la libération du foncier constructible, plusieurs mesures conjoncturelles ont été successivement instaurées par l'application d'abattements exceptionnels de 25 % ou 30 %, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention, pour la détermination des plus-values nettes imposables résultant de la cession de biens immobiliers. Les modalités d'application temporelle de ces abattements exceptionnels diffèrent selon la nature des biens immobiliers cédés (immeubles autres que des terrains à bâtir ou terrains à bâtir), selon la date de la cession et, le cas échéant, selon la date d'engagement de la cession : - un abattement exceptionnel de 25 %, institué par l'article 27 précité de la loi de finances pour 2014, s'est appliqué pour les cessions de biens immobiliers, autres que des terrains à bâtir, réalisées du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 ; - un abattement exceptionnel de 25 %, institué par l'article 27 précité de la loi de finances pour 2014, s'applique pour les cessions d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction de logements dans des communes où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, réalisées entre le 1er septembre et le 31 décembre 2014 et, à la condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014, pour celles intervenant du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2016. En outre, l'article 4 précité de la loi de finances pour 2015 a porté le taux de cet abattement exceptionnel à 30 % pour les cessions de ce type de biens réalisées entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2017, à la condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015 ; - enfin, un abattement exceptionnel de 30 %, institué par l'article 4 précité de la loi de finances pour 2015, s'applique pour la détermination de l'assiette nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir. Cet abattement exceptionnel de 30 % s'applique à la double condition que la cession ait été précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015 et que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2ème année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. Au total, le Gouvernement a pris de nombreuses dispositions afin de redynamiser le marché immobilier en incitant fiscalement les propriétaires à vendre leurs biens et, partant, à accroître l'offre de logements. Ainsi, qu'en atteste l'amélioration de la conjoncture immobilière observée depuis le début de l'année 2015, ces mesures commencent à produire leurs effets, tant sur le volume des transactions que sur l'activité des promoteurs immobiliers. Pour autant, si l'ensemble des mesures prises par le Gouvernement commencent à avoir un impact positif, cette reprise du marché immobilier doit être consolidée et une stabilité fiscale est nécessaire pour y parvenir. La consolidation de la reprise ainsi observée suppose que les règles fiscales applicables, qui ont déjà fait l'objet de plusieurs réformes successives, soient pérennisées. Par conséquent, il n'est pas envisagé de nouvelles modifications du régime d'imposition des plus-values immobilières.