



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 26064

Texte de la question

M. Jean Charroppin attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie au sujet du nouveau régime fiscal pour les plus-values immobilières. Concrètement, l'an prochain, deux types de plus-values immobilières seront taxées. Celles de 2003, imposées au barème de l'impôt sur le revenu, et celles de 2004, taxées au nouveau taux proportionnel de 16 % plus 10 % de prélèvements sociaux (CSG, IRDS...). Cette réforme ne concerne pas la résidence principale, qui restera exonérée. En revanche, les plus-values sur les autres biens immobiliers verront leur régime aligné sur la fiscalité des valeurs mobilières (actions et obligations). Ce changement fiscal ne va pas sans soulever de nombreuses questions. Par conséquent, il lui demande des précisions sur les mesures qu'il envisage de prendre.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 réforme en profondeur le régime fiscal des plus-values immobilières pour le rendre plus simple et plus compréhensible pour les contribuables. La mesure consiste à décharger les contribuables de toute obligation déclarative. Le notaire est désormais chargé de l'établissement de la déclaration de plus-value et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière. Il acquitte, lors d'une même formalité, les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur et l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur. L'imposition se fait à un taux proportionnel de 16 % auquel s'ajoutent 10 % de prélèvements sociaux. Les principales exonérations sont maintenues, notamment celles relatives à la cession de la résidence principale, aux opérations de remembrement et aux expropriations pour cause d'utilité publique. Une exonération des cessions d'immeubles dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros est par ailleurs accordée. Le nouveau régime se caractérise, en outre, par l'application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. L'exonération définitive est donc accordée après quinze ans de détention au lieu de vingt-deux ans actuellement. Les modalités de calcul de la plus-value sont simplifiées par la suppression du coefficient d'érosion monétaire (compensée par le relèvement de l'abattement pour durée de détention) et par l'octroi d'une majoration forfaitaire du prix d'acquisition de 15 % pour travaux réalisés sur les logements de plus de cinq ans. Un abattement fixe de 1 000 euros sur le montant de la plus-value imposable est pratiquée opération par opération. Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux qui interviennent depuis le 1er janvier 2004.

Données clés

Auteur : [M. Jean Charroppin](#)

Circonscription : Jura (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26064

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 octobre 2003, page 7578

Réponse publiée le : 20 juillet 2004, page 5517