



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 43791

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime d'imposition des plus-values immobilières. Depuis le 1er janvier 2004, la plus-value sur la vente de la résidence principale n'est plus exonérée d'imposition lorsque le propriétaire est devenu locataire d'une autre résidence. En effet, sa propriété devient résidence secondaire alors qu'il est souvent dans l'incapacité d'acquérir une nouvelle propriété tant que la première n'est pas vendue. Par conséquent, il souhaiterait savoir s'il ne serait pas envisageable de modifier le régime afin de prendre en compte ces situations fréquentes en cas de changement professionnel.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 a réformé en profondeur le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers, en le rendant plus simple mais également plus compréhensible pour le contribuable. La mesure consiste à décharger les contribuables de toute obligation déclarative. Le notaire est 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'exonération applicable en cas de première cession d'une résidence par un contribuable qui n'est pas propriétaire de son habitation principale a été supprimée. L'expérience a en effet montré que cette exonération bénéficiait le plus souvent aux contribuables qui vendent leur résidence secondaire sans qu'aucune circonstance liée à la mobilité professionnelle ou à la situation familiale du contribuable ne soit établie. Il est un fait que, dans la très grande majorité des cas, le contribuable a choisi d'être locataire de son habitation principale et propriétaire de sa résidence secondaire, soit pour des raisons de convenance, soit pour des raisons tenant à la gestion du patrimoine familial reçu en héritage. Plutôt que d'exonérer les résidences secondaires sans justification réelle, le Gouvernement a préféré assouplir les conditions d'application de l'exonération pour cession d'une résidence principale. Ainsi, la condition d'occupation de cinq ans, précédemment exigée, a été supprimée. En outre, le gain budgétaire résultant de la suppression de cette exonération a été recyclé en totalité dans d'autres mesures favorables à l'ensemble des foyers fiscaux. C'est ainsi qu'il est désormais instauré 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 avant la réforme.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Le Mèner](#)

Circonscription : Sarthe (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43791

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 juillet 2004, page 5237

Réponse publiée le : 21 septembre 2004, page 7313