



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 53448

Texte de la question

M. Patrick Beaudouin attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la différence de régime existant en matière de taxation sur les plus-values entre les résidences principales et les résidences secondaires. La résidence principale est exonérée des plus-values quelle que soit la durée de détention. En ce qui concerne les résidences secondaires, la plus-value n'est exonérée qu'après quinze années de détention, toutes les possibilités ayant été supprimées par la réforme inscrite dans la loi de finances pour 2004. Or il peut arriver qu'un ménage, qui n'est que locataire de sa résidence principale et propriétaire d'une résidence secondaire, veuille acquérir sa résidence principale. Pour ce faire, s'il décide de vendre sa résidence secondaire avant quinze années de possession, il sera lourdement taxé au titre des plus-values, ce qui amputera d'une manière importante sa capacité de financement. Au moment où le Gouvernement s'engage dans une politique d'accession à la propriété des ménages, il lui demande s'il ne serait pas possible d'exonérer les plus-values réalisées sur une résidence secondaire, si le propriétaire s'engage à investir le produit de la vente dans l'achat d'une résidence principale. Cette faculté de réemploi résulterait d'un engagement formel souscrit devant le notaire au moment de la vente et serait limitée dans le temps. Faute de réalisation de cet engagement, la plus-value deviendrait exigible.

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. Ainsi, l'impôt est acquitté à l'aide du prix versé par l'acquéreur au lieu d'être réglé plus d'un an après, au moment du solde de l'impôt sur le revenu. Les contribuables n'ont donc plus comme auparavant à faire d'efforts de trésorerie pour s'acquitter de leur impôt. Cela étant, plutôt que d'exonérer les résidences secondaires, 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'un abattement de 10 % est accordé pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. L'exonération définitive intervient donc après 15 ans de détention au lieu de 22 ans avant la réforme. Le taux de l'impôt a également été fixé à un niveau modéré. Enfin, les régimes d'exonération conditionnelle mis en place par le passé ont suscité de nombreuses critiques en raison de leur complexité, des contrôles particuliers qu'ils impliquaient et des nombreux conflits qu'ils suscitaient entre les services fiscaux et les contribuables. Ces inconvénients, qui ont conduit à leur abandon, ne manqueraient pas de réapparaître si une exonération de ce type devait être à nouveau instituée.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Beaudouin](#)

Circonscription : Val-de-Marne (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53448

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 14 décembre 2004, page 9843

Réponse publiée le : 19 avril 2005, page 4064