



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## immeubles

Question écrite n° 64790

### Texte de la question

M. Bernard Perrut appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur certaines incohérences - pour ne pas dire injustices - qui existent dans le système de calcul de l'imposition sur les plus-values immobilières, dans la mesure où, en cas de vente de plusieurs biens par un même contribuable, seules sont retenues les plus-values réalisées, sans qu'il soit possible de déduire les moins-values justifiées par des raisons diverses. Il lui demande s'il ne juge pas équitable de calculer le montant de l'imposition sur les gains réels réalisés après déduction du montant des pertes subies.

### 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 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 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. Comme dans le dispositif antérieur, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits n'est pas en principe prise en compte. L'imputation des moins-values serait de nature à compromettre gravement le caractère simplificateur de la réforme. Le mécanisme de paiement lors de la cession rend en effet extrêmement complexe tout mécanisme d'imputation. Par ailleurs, la règle d'imputation des moins-values serait d'application extrêmement rare compte tenu de la situation du marché immobilier, de l'ensemble des exonérations applicables et des modalités de calcul retenues, notamment par la prise en compte des droits de mutation à titre gratuit en majoration du prix d'acquisition. Elle supposerait également qu'un même contribuable cède deux biens différents entrant dans le champ d'application de l'impôt et pour lesquels il réaliserait à la fois une plus-value et une moins-value. Le seul cas où la situation se rencontre fréquemment est celui d'un immeuble acquis par fractions successives qui est revendu en bloc. Une exception est dans ce cas prévue au principe de non prise en compte des moins-values, sans remettre en cause le caractère simplificateur de la réforme, dès lors qu'elle concerne des cessions simultanées soumises à publicité foncière auprès de la même conservation des hypothèques. Ainsi, et conformément au II de l'article 150 VD du code général des impôts, des en cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constatées par le même acte, soumise à publication ou à enregistrement et effectuée entre les mêmes parties, la ou les moins-values brutes, réduites de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées le cas échéant de l'abattement pour durée de détention. Ces dispositions sont susceptibles de s'appliquer à la vente en bloc d'un immeuble acquis par parts indivises successives, d'un immeuble dont le propriétaire a acquis successivement les droits démembrés (usufruit et nue-propriété) ou des parts indivises de ces droits, voire d'un immeuble provenant de la fusion de deux unités d'habitation acquises à des dates différentes.

### Données clés

**Auteur :** [M. Bernard Perrut](#)

**Circonscription :** Rhône (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 64790

**Rubrique :** Plus-values : imposition

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 10 mai 2005, page 4738

**Réponse publiée le :** 28 juin 2005, page 6476