



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 85105

Texte de la question

M. Sylvain Berrios attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics concernant l'exonération des plus-values immobilières résultant de la durée de détention du bien. Les ventes de biens immobiliers - résidences secondaires et investissements locatifs - bénéficient, depuis le 1er septembre 2013, d'abattement puis d'exonération totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans. L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) intervient, elle, au bout de 30 ans. Il semble pourtant nécessaire, et cela dans le but de combattre la crise du logement que nous connaissons aujourd'hui, de fluidifier le marché immobilier en rendant les ventes de biens plus attractives. Les durées de détention du bien nécessaires afin d'être exonéré de l'imposition sur la plus-value lors de la vente sont extrêmement longues et pourraient s'avérer décourageantes. Il désirerait alors savoir s'il ne serait pas plus intéressant d'abaisser la durée de possession de bien pour exonération à seulement 10 ou 15 ans, et si plus généralement de nouvelles réformes sont prévues dans ce sens à l'avenir.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a engagé 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 faisait défaut. Tout d'abord, l'article 27 de la loi no 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, prévoyant des modalités d'imposition globalement plus favorables pour les contribuables, a réformé le régime d'imposition des plus-values immobilières de cession de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir. Ainsi, pour les cessions de tels biens réalisées depuis le 1er septembre 2013, les modifications apportées à la cadence et au taux de l'abattement pour durée de détention conduisent à une exonération totale des plus-values immobilières au terme d'un délai de détention de vingt-deux ans à l'impôt sur le revenu et de trente ans au titre des prélèvements sociaux. Par ailleurs, afin de créer une dynamique sur le marché de l'immobilier, une mesure conjoncturelle a été instaurée par l'application d'un abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values nettes imposables résultant de la cession d'immeubles, autres que des terrains à bâtir, réalisées du 1er septembre 2013 au 31 août 2014. Cette mesure a été prolongée, sous conditions, notamment d'engagement de l'opération en 2014, pour les cessions de biens immobiliers bâtis destinés à la démolition par l'acquéreur en vue de la reconstruction de logements en zone tendue et aboutissant à une augmentation de l'offre de logements dans les zones qui en manquent le plus. En outre, pour les opérations engagées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015, cette prorogation de l'abattement exceptionnel a été maintenue et son taux porté à 30 %, afin d'accroître encore le soutien public à la production de logements. 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 commencèrent 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 sur le marché immobilier suppose que les règles fiscales applicables, qui ont déjà fait l'objet de plusieurs réformes successives, soient stabilisées. Une nouvelle modification substantielle de ces règles ne paraît donc ni utile, ni opportune.

Données clés

Auteur : [M. Sylvain Berrios](#)

Circonscription : Val-de-Marne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85105

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 juillet 2015](#), page 5352

Réponse publiée au JO le : [20 septembre 2016](#), page 8487