



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Instabilité des règles fiscales

Question écrite n° 17067

Texte de la question

Mme Alexandra Valetta Ardisson attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'instabilité des règles fiscales, notamment concernant la taxation des plus-values immobilières depuis 2010. Mme la députée a été alertée par des habitants de sa circonscription sur le fait que les différentes mandatures ont transformé successivement les législations relatives aux plus-values immobilières, ce qui est à l'origine de confusions et difficultés pour les citoyens concernés. Lors du calcul de la plus-value d'un logement autre que la résidence principale, est appliqué un abattement par rapport à la durée de détention. Les modalités de calcul sont déterminées par l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Or depuis 2010, Mme la députée constate que ces taux n'ont cessé de fluctuer d'une législation à une autre, transformant ainsi en profondeur les régimes fiscaux. Cela peut avoir des conséquences dommageables pour nos concitoyens, d'autant plus que selon les chiffres de l'INSEE, en France en 2017, sur 100 logements, 10 étaient des résidences secondaires. Jusqu'en 2010, les plus-values étaient imposables à la source à 16 %, plus 12,1 % de prélèvements sociaux, après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième et d'un abattement fixe annuel de 1 000 euros. En 2011, le taux global d'imposition a augmenté tout comme les prélèvements sociaux et les taxes. Par ailleurs, avant le 1er février 2012, les plus-values immobilières liées aux ventes de résidences secondaires étaient exonérées d'impôts au bout de 15 ans de détention. Puis, à partir du 1er février 2012, la durée de détention pour qu'un propriétaire soit exonéré d'impôts est passée à 30 ans, selon une cadence progressive. Par conséquent, en vue de ces changements fréquents, elle lui demande de bien vouloir lui préciser ses intentions pour favoriser la stabilité des règles fiscales, notamment celles concernant la taxation des plus-values immobilières.

Texte de la réponse

Depuis 2014, une réforme d'ensemble du régime d'imposition des plus-values immobilières est entrée en vigueur. En effet, afin notamment d'inciter à la remise sur le marché de biens immobiliers dont l'offre faisait défaut, la durée de détention nécessaire à une exonération totale d'impôt sur le revenu a été abaissée et, dans un souci de simplification et de plus grande lisibilité, le régime d'imposition applicable aux cessions de terrains à bâtir a été aligné sur celui des immeubles bâtis. Ainsi, les plus-values immobilières sont soumises à la même cadence et au même taux d'abattement pour durée de détention, quelle que soit la nature du bien cédé, soit une exonération totale au terme de vingt-deux années de détention à l'impôt sur le revenu et de trente années pour les prélèvements sociaux. Par ailleurs, afin de lutter davantage contre les phénomènes de rétention immobilière, l'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 a institué un abattement exceptionnel d'au moins 70 % applicable, sous conditions, pour la détermination de la plus-value nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, aux cessions de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis lorsque les cessions ont été engagées par des promesses de vente signées et ayant acquis date certaine du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020, en vue d'y construire des logements neufs. Cette démarche de réforme de la fiscalité sur les plus-values immobilières a permis d'aboutir à un système globalement équilibré et favorable au contribuable, dont la stabilité apparaît dorénavant essentielle au bon

fonctionnement du marché immobilier. Une modification substantielle de ces règles n'est donc pas envisagée.

Données clés

Auteur : [Mme Alexandra Valetta Ardisson](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17067

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 février 2019](#), page 1494

Réponse publiée au JO le : [4 juin 2019](#), page 5145