



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Conséquences de l'instabilité des règles fiscales

Question écrite n° 17710

Texte de la question

Mme Alexandra Valetta Ardisson attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conséquences de l'instabilité des règles fiscales. Dans une précédente question écrite, Mme la députée avait soulevé les conséquences dommageables du changement rétroactif de la réglementation concernant la fiscalité des plus-values immobilières. Or, régulièrement des règles fiscales sont modifiées de manière rétroactive et les contribuables qui ont investi pour un projet avec des règles bien déterminées voient les données changer en tout ou partie après quelques années. Ces modifications de législations sont très impactantes pour nos concitoyens et peuvent générer des difficultés financières. En conséquence, elle souhaiterait savoir s'il pourrait envisager que toute nouvelle législation fiscale soit applicable aux investissements réalisés après la promulgation de la loi et non plus aux investissements qui lui sont antérieurs.

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. L'ensemble de ces mesures, favorables aux contribuables, ne s'appliquent qu'aux cessions réalisées (signature de l'acte authentique) à compter de leur date d'entrée en vigueur. Cette démarche de réforme de la fiscalité sur les plus-values immobilières a permis d'aboutir à un système globalement équilibré, dont la stabilité apparaît dorénavant essentielle au bon fonctionnement du marché immobilier.

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 : 17710

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mars 2019](#), page 2275

Réponse publiée au JO le : [4 juin 2019](#), page 5147