



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Immeubles

Question écrite n° 66947

Texte de la question

M Jean Rigaud attire l'attention de M le ministre du budget sur le blocage crée par le système fiscal français dans le secteur immobilier, en particulier dans le cas des plus-values de cession. En effet, à titre d'exemple : un propriétaire parisien ayant hérité d'un local commercial de 600 mètres carrés, estime 1 million de francs il y a dix ans, et dont le rendement locatif actuel est de 150 000 francs, se refuse à vendre son bien au prix de 4 millions de francs car la taxation de la plus-value serait d'environ 1 million de francs et le solde après impôt de 3 millions de francs, ne permettant de racheter à Paris que 150 mètres carrés d'habitation neuve avec un rendement locatif identique de 150 000 francs. Operation blanche, voire négative. La rénovation d'un immeuble ou d'un quartier est donc bloquée par la conséquence d'une disposition fiscale, immobilisme insupportable dans la situation économique actuelle. L'injustice d'une telle disposition est patente. Il lui demande s'il n'envisage pas de supprimer cette taxation en cas de réemploi quasi immédiat en immobilier des fonds provenant de la vente d'un bien immobilier. Taxer la mobilité des personnes et des capitaux est une aberration dans un pays qui prône la souplesse et l'adaptabilité.

Texte de la réponse

Reponse. - Depuis l'intervention de la loi du 19 juillet 1976, l'imposition des plus-values immobilières revêt un caractère très général. En particulier, elle est indépendante tant des motifs qui ont conduit le contribuable à céder son bien que de l'affectation donnée aux disponibilités dégagées par la cession. 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 un régime de ce type devait être à nouveau institué. En outre, le régime d'imposition des plus-values est particulièrement modéré et les études effectuées chaque année depuis l'entrée en vigueur de la loi du 19 juillet 1976 montrent que cette taxation n'a pas eu d'influence notable sur le marché immobilier tant au niveau du volume global des transactions que de leur montant. Au demeurant, la situation décrite par l'honorable parlementaire trouve son origine dans l'accroissement des prix : dans le cas évoqué, la plus-value annuelle est d'environ 15 p 100. Cet enrichissement réel justifie le paiement de l'impôt au moment de la vente du bien.

Données clés

Auteur : [M. Rigaud Jean](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66947

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 1993, page 453