



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 6804

Texte de la question

M. Jean-Jacques Guillet appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur l'accumulation d'imposition qui frappe le contribuable à la vente d'un bien familial. En effet, lors de la vente d'un bien immobilier, la plus-value réalisée s'ajoute aux revenus et est donc taxée sur la base de la tranche marginale. Contrairement à la plus-value sur les biens mobiliers taxée au taux fixe de 16 %, la plus-value immobilière est taxée sur la base du taux marginal de l'IRPP donc sur la base de taux variables. Ainsi, selon le niveau de rémunération auquel un Français arrive, un bien est plus ou moins taxé (un salarié situé dans la tranche de 20 % paiera une taxe près de trois fois moins importante que celui situé dans la tranche à 53 %). Cette situation s'aggrave d'autant plus lorsque, la même année, le salarié perçoit de manière tout à fait exceptionnelle des dividendes de sa société dont il est actionnaire. La convergence sur la même année fiscale de revenus exceptionnels entraîne une taxation particulièrement élevée. Si la distribution de ces dividendes avait eu lieu plus tard, la plus-value immobilière aurait été taxée moins fortement. Aussi, il souhaiterait savoir si le Gouvernement envisage de modifier la taxation de la plus-value immobilière afin de supprimer cette inégalité devant l'impôt.

Texte de la réponse

La spécificité des régimes fiscaux respectivement applicables aux plus-values immobilières et aux gains de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisés par les particuliers, tient à la différence même qui existe entre le patrimoine immobilier et l'épargne mobilière. Alors que les immeubles font en général l'objet d'une détention longue, les titres en portefeuille donnent souvent lieu à une rotation rapide. Ainsi, l'application d'un coefficient d'érosion monétaire et d'un abattement annuel de 5 % permet de tenir compte, pour l'imposition des plus-values immobilières, de la durée de détention effective du bien, ce qui conduit à une exonération totale de la plus-value après vingt-deux ans de possession du bien. En outre, le système du quotient, applicable de plein droit aux plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles acquis depuis plus de deux ans, qui permet de ne prendre en compte que le quart du revenu exceptionnel pour la détermination du taux d'imposition, ainsi que la faculté d'opter pour le fractionnement sur cinq ans du paiement de l'impôt contribuent encore à alléger la charge fiscale du contribuable en atténuant les effets de la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu et en échelonnant les versements.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Guillet](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6804

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 2002, page 4224

Réponse publiée le : 3 février 2003, page 759