



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

calcul

Question écrite n° 75433

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime de taxation des plus-values immobilières instauré depuis la réforme mise en oeuvre dans le projet de loi de finances pour 2004. La simplification de ce régime a privilégié un taux unique de taxation et une exonération de la plus-value pour la résidence secondaire lorsque celle-ci est détenue depuis plus de quinze ans. En effet, à partir de la sixième année de détention, la plus-value réalisée fait l'objet d'un abattement de 10 % par année. Elle est donc désormais totalement exonérée au bout de quinze ans au lieu de vingt-deux ans avant cette réforme. Cependant, compte-tenu de la très forte hausse du prix de l'immobilier dans certaines régions, certains ménages restent locataires de leur résidence principale mais, soucieux d'accéder à la propriété, ont tout de même investi dans une résidence secondaire dans des secteurs où les tarifs restent accessibles à leur budget car la pression foncière est moins forte. Pour ce faire, ils recourent souvent à l'emprunt. Afin de faciliter l'accès à la propriété de la résidence principale, dans le cas où la résidence secondaire serait cédée pour acquérir la première résidence principale, il souhaite savoir s'il est envisageable de permettre la majoration de son prix d'acquisition d'une fraction, définie par décret, des intérêts d'emprunt restant à courir au jour de la vente.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 a réformé en profondeur le régime fiscal des plus-values immobilières en le rendant plus simple mais également plus compréhensible pour le contribuable. La mesure consiste à décharger les contribuables de toute obligation déclarative. Le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration de plus-value et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière. Il acquitte, lors d'une même formalité, les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur et l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur. Pour la détermination de la plus-value imposable réalisée lors de la cession d'un immeuble, le prix d'acquisition est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés par la loi. En dehors de ces frais, aucune autre dépense ne peut être prise en compte pour la détermination de la plus-value. Il en est ainsi, notamment, des intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition de l'immeuble cédé. Cela étant, le nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières prévoit des mesures favorables à l'ensemble des foyers fiscaux. C'est ainsi qu'il est désormais instauré un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. L'exonération définitive est donc accordée après 15 ans de détention au lieu de 22 ans avant la réforme. Le taux de l'impôt a également été fixé à un niveau modéré.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75433

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 octobre 2005, page 9347

Réponse publiée le : 24 janvier 2006, page 712