



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

immeubles

Question écrite n° 103120

Texte de la question

M. Germinal Peiro attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur une disposition qui viserait à soumettre à la contribution sociale généralisée et aux prélèvements sociaux les plus-values immobilières dès le premier euro. La fiscalité immobilière pour les propriétaires bailleurs leur permet de dégager une certaine rentabilité en vendant leur bien locatif après quinze années de détention au minimum. Les professionnels de l'immobilier et les propriétaires bailleurs s'inquiètent de se voir taxer dès le premier euro par la CSG. En effet, si l'on taxe cette plus-value brute à 12,1 %, sans tenir compte du délai de détention du bien, cela pourrait entraîner un découragement de l'investissement locatif privé. Ainsi, il lui demande quelles sont les solutions envisagées par le Gouvernement.

Texte de la réponse

La réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, applicable aux cessions réalisées depuis le 1er janvier 2004, a notamment permis une simplification des modalités de détermination et d'imposition des plus-values immobilières. Ainsi, les plus-values réalisées à titre occasionnel par les personnes physiques lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers sont passibles de l'impôt sur le revenu selon le régime applicable aux plus-values des particuliers, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du code général des impôts (CGI). Plusieurs cas d'exonération des plus-values immobilières sont prévus aux II à IV de l'article 150 U du CGI. Hors ces cas d'exonération, qui concernent notamment la résidence principale, le montant net imposable de la plus-value immobilière réalisée est déterminé après application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention du bien au-delà de la cinquième, prévu à l'article 150 VC du code précité. Ainsi calculée, la plus-value immobilière imposable est soumise, pour les cessions intervenues depuis le 1er janvier 2011, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et, sur la même assiette, aux prélèvements sociaux au taux global de 12,3 %. Ainsi, le montant imposable des plus-values portant sur des biens immobiliers détenus depuis plus de cinq ans est progressivement réduit et, pour les biens immobiliers détenus depuis plus de quinze ans, la plus-value réalisée est en définitive totalement exonérée tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux. Il n'est pas envisagé de déconnecter l'assiette sociale des plus-values immobilières de son assiette fiscale, dès lors que cette identité d'assiette répond aux objectifs de simplicité et de lisibilité du régime d'imposition des plus-values immobilières. Dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2011, l'Assemblée nationale avait certes adopté un amendement visant notamment à soumettre les plus-values immobilières aux prélèvements sociaux sans tenir compte de l'abattement pour durée de détention, mais cet amendement avait été adopté contre l'avis du Gouvernement et il a été supprimé lors de l'examen du texte par le Sénat. En tout état de cause, toute évolution dans les modalités de prise en compte de la durée de détention pour le calcul de l'assiette fiscale et sociale des plus-values immobilières ne peut être examinée que dans le cadre d'une réflexion plus globale sur le régime fiscal des opérations immobilières.

Données clés

Auteur : [M. Germinal Peiro](#)

Circonscription : Dordogne (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 103120

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 22 mars 2011, page 2609

Réponse publiée le : 5 juillet 2011, page 7320