



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

immeubles

Question écrite n° 64660

Texte de la question

M. Nicolas Dhuicq 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 CSG (contribution sociale généralisée) et aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, dès le premier euro. En effet, la fiscalité immobilière pour les propriétaires bailleurs leur permet de dégager une certaine rentabilité en vendant leur bien locatif après quinze années de détention. Mais si les propriétaires sont soumis à la CSG dès le premier euro et si on taxe cette plus-value brute à 12,1 %, sans tenir compte du délai de détention du bien, c'est l'ensemble de l'immobilier qui serait touché. Cette situation aurait pour conséquence de décourager l'investissement locatif privé. C'est pourquoi il le remercie de bien vouloir lui faire connaître les orientations choisies dans ce domaine et ses intentions afin de répondre aux légitimes inquiétudes ainsi exprimées.

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, prévu à l'article 150 VC du code précité, de 10 % pour chaque année de détention du bien au-delà de la cinquième. Ainsi calculée, la plus-value immobilière imposable est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 16 % et, sur la même assiette, aux prélèvements sociaux calculés au taux global actuel de 12,1 %. 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. En effet, une durée de détention aussi longue permet de considérer que l'opération ne présente pas un caractère spéculatif. Pour l'ensemble de ces raisons, il n'est pas envisagé de modifier les conditions et modalités d'imposition des plus-values immobilières, qui répondent aux objectifs de simplicité et d'équilibre de la réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2004, et donc d'alourdir l'imposition des plus-values immobilières des particuliers au regard de l'impôt sur le revenu comme des prélèvements sociaux. Il est d'ailleurs précisé qu'un amendement au projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2010, visant notamment à soumettre les plus-values immobilières aux prélèvements sociaux sans tenir compte de l'abattement pour durée de détention, et auquel le Gouvernement était opposé, a été repoussé par l'Assemblée nationale. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Dhuicq](#)

Circonscription : Aube (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64660

Rubrique : Plus-values : imposition

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

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 24 novembre 2009, page 11023

Réponse publiée le : 16 février 2010, page 1717