



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe d'habitation

Question écrite n° 59423

Texte de la question

M. Alain Moyne-Bressand attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur l'imposition sur la plus-value immobilière réalisée sur la vente d'une résidence secondaire. Le code général des impôts et le bulletin officiel des impôts prévoient, certes, quelques cas d'exonération de l'impôt sur la plus-value réalisée et semblent, dans une certaine mesure, élaborés en vue de favoriser l'activité immobilière par certaines mesures conjoncturelles (abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values résultant de cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014). Néanmoins ils ne prennent pas en compte certaines situations ayant un impact réel et certain sur la santé économique des ménages et particulièrement celle des classes moyennes. En effet il ne semble pas être prévu d'exonération particulière s'agissant d'un ménage souhaitant céder une résidence secondaire dans le but d'investir le produit de la vente dans le remboursement du prêt immobilier d'une résidence principale. Une telle mesure permettrait ainsi de réduire le *quantum* des mensualités et de permettre à ces ménages de bénéficier d'un revenu disponible supérieur dans une conjoncture incertaine et, dès lors, favoriser leur consommation. Subséquemment, outre la possibilité d'une exonération totale répondant à certains critères, pourrait être envisagée une diminution de l'assiette de cet impôt pour les ménages, au *pro rata* de leur revenu disponible mensuel après paiement des mensualités issues du prêt immobilier de leur résidence principale. En conséquence, il demande si le Gouvernement prévoit une modification de ces dispositions allant dans le sens d'une meilleure « justice fiscale », en de pareilles circonstances, pour les ménages des classes moyennes.

Texte de la réponse

Par principe et en application des articles 150 U et suivants du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers, sont passibles de l'impôt sur le revenu. Les plus-values résultant de la cession d'une résidence secondaire peuvent d'ores et déjà ouvrir droit, sous conditions, à une exonération d'impôt sur le revenu, prévue au 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, issu de l'article 5 la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011). Cette exonération s'applique aux plus-values portant sur la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de emploi par le cédant de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à son habitation principale. Cette exonération est subordonnée à la condition que le cédant ne soit pas, au jour de la cession, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale et qu'il ne l'ait pas été non plus au cours des quatre années qui précèdent. Ces conditions d'application sont la contrepartie d'une exonération totale de l'impôt sur la plus-value et permettent d'éviter les effets d'aubaine, tout en contenant le coût de la dépense fiscale correspondante. A défaut de pouvoir prétendre à cette exonération, la plus-value résultant de la cession d'une résidence secondaire est imposable dans les conditions de droit commun. Il n'est pas envisagé de modifier le dispositif actuel qui remplit les objectifs de justice fiscale et d'efficacité économique mentionnés par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Alain Moyne-Bressand](#)

Circonscription : Isère (6^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59423

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 juillet 2014](#), page 5760

Réponse publiée au JO le : [20 septembre 2016](#), page 8429