



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 62981

Texte de la question

M. Jacques Bompard attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur l'explosion de la fiscalité locale qui pèse sur l'immobilier. En effet, la taxe foncière est passée en moyenne de 2002 à 2012 de 16,6 à 28,72 %, soit une augmentation de 54,6 % en dix ans. La crise qui frappe le secteur de la construction ne peut s'arranger tant que la taxation des plus-values éventuelles se traduit par une fiscalité confiscatoire, ce qui est le cas, et tant que la taxation de l'habitation sera aussi élevée en France. Il lui demande quand et comment le Gouvernement tiendra compte des intérêts des investisseurs, sans lesquels la relance de la construction ne pourra pas se faire.

Texte de la réponse

Le montant de la taxe foncière résulte, d'une part, des valeurs locatives servant de base au calcul de l'impôt et, d'autre part, des taux d'imposition votés par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Sur le premier point et conformément à l'article 1518 bis du code général des impôts (CGI), les valeurs locatives sont majorées par l'application de coefficients forfaitaires fixés chaque année par le Parlement lors de l'examen de la loi de finances. Sur le second point, les taux d'imposition des impôts directs locaux sont fixés par les collectivités territoriales et leurs EPCI en application de l'article 1639 A du CGI. Leur évolution est essentiellement la conséquence de leurs choix en matière de dépenses et de recettes. L'évolution des taux des impôts directs locaux fait cependant l'objet d'un encadrement déterminé par la loi pour préserver un équilibre entre les différentes catégories de contribuables, notamment entre les ménages et les entreprises et éviter des taux d'imposition localement excessifs. Par ailleurs, s'agissant de la taxation des plus-values immobilières, le Gouvernement a engagé une réforme d'ensemble de leur régime d'imposition destinée, d'une part, à assurer une plus grande neutralité de la fiscalité et, d'autre part, à inciter à la remise sur le marché des biens immobiliers dont l'offre fait actuellement défaut. A ce titre, plusieurs mesures ont été prises afin d'alléger la fiscalité pesant sur les cessions de biens immobiliers et, partant, de relancer le marché immobilier. Tout d'abord, l'article 27 de la loi no 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 a réformé le régime d'imposition des plus-values immobilières de cession de biens immobiliers, autres que des terrains à bâtir, en modifiant la cadence et le taux d'abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération à l'impôt sur le revenu au terme d'un délai de détention de vingt-deux ans au lieu de trente ans. De plus, afin de créer une dynamique sur le marché de l'immobilier, une mesure conjoncturelle a été instaurée par l'application d'un abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values nettes imposables résultant de la cession d'immeubles, autres que des terrains à bâtir, réalisées du 1er septembre 2013 au 31 août 2014. Cette mesure a été prolongée, sous conditions, pour les cessions de biens immobiliers bâtis destinés à la démolition par l'acquéreur en vue de la reconstruction de logements en zone tendue et aboutissant à une augmentation de l'offre de logements dans les zones qui en manquent le plus. Pour les opérations engagées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015, cette prorogation de l'abattement exceptionnel a été maintenue pour les cessions de ces mêmes biens et son taux porté à 30 %, afin d'accroître encore le soutien public à la production de logements. Par ailleurs, afin d'encourager la libération du foncier

constructible, l'article 4 de la loi no 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 a aligné le taux et la cadence d'abattement pour durée de détention pour la détermination des plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir sur ceux applicables pour les cessions des autres biens immobiliers. Enfin, un abattement exceptionnel de 30 % s'applique, sous conditions, pour la détermination de l'assiette nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir. Au total, l'ensemble de ces mesures prises par le Gouvernement contribue à alléger la fiscalité pesant sur les cessions de biens immobiliers afin de redynamiser le marché tout en incitant fiscalement les propriétaires à vendre leurs biens.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Bompard](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62981

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [12 août 2014](#), page 6818

Réponse publiée au JO le : [22 décembre 2015](#), page 10584