ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Immeubles

Question écrite n° 66947

Texte de la question

M Jean Rigaud attire l'attention de M le ministre du budget sur le blocage cree par le systeme fiscal francais dans le secteur immobilier, en particulier dans le cas des plus-values de cession. En effet, a titre d'exemple : un proprietaire parisien ayant herite d'un local commercial de 600 metres carres, estime 1 million de francs il y a dix ans, et dont le rendement locatif actuel est de 150 000 francs, se refuse a vendre son bien au prix de 4 millions de francs car la taxation de la plus-value serait d'environ 1 million de francs et le solde apres impot de 3 millions de francs, ne permettant de racheter a Paris que 150 metres carres d'habitation neuve avec un rendement locatif identique de 150 000 francs. Operation blanche, voire negative. La renovation d'un immeuble ou d'un quartier est donc bloquee par la consequence d'une disposition fiscale, immobilisme insupportable dans la situation economique actuelle. L'injustice d'une telle disposition est patente. Il lui demande s'il n'envisage pas de supprimer cette taxation en cas de reemploi quasi immediat en immobilier des fonds provenant de la vente d'un bien immobilier. Taxer la mobilite des personnes et des capitaux est une aberration dans un pays qui prone la souplesse et l'adaptabilite.

Texte de la réponse

Reponse. - Depuis l'intervention de la loi du 19 juillet 1976, l'imposition des plus-values immobilieres revet un caractere tres general. En particulier, elle est independante tant des motifs qui ont conduit le contribuable a ceder son bien que de l'affectation donnee aux disponibilites degagees par la cession. Les regimes d'exoneration conditionnelle mis en place par le passe ont suscite de nombreuses critiques en raison de leur complexite, des controles particuliers qu'ils impliquaient et des nombreux conflits qu'ils suscitaient entre les services fiscaux et les contribuables. Ces inconvenients, qui ont conduit a leur abandon, ne manqueraient pas de reapparaitre si un regime de ce type devait etre a nouveau institue. En outre, le regime d'imposition des plus-values est particulierement modere et les etudes effectuees chaque annee depuis l'entree en vigueur de la loi du 19 juillet 1976 montrent que cette taxation n'a pas eu d'influence notable sur le marche immobilier tant au niveau du volume global des transactions que de leur montant. Au demeurant, la situation decrite par l'honorable parlementaire trouve son origine dans l'accroissement des prix : dans le cas evoque, la plus-value annuelle est d'environ 15 p 100. Cet enrichissement reel justifie le paiement de l'impot au moment de la vente du bien.

Données clés

Auteur : M. Rigaud Jean
Circonscription : - Union pour la démocratie française
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 66947
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : budget
Ministère attributaire : budget

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/9/questions/QANR5L9QE66947

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 février 1993, page 453