

Taxation des plus-values immobilières lors de la vente d'une maison secondaire

14^{ème} législature

Question écrite n° 06285 de M. Christophe Béchu (Maine-et-Loire - UMP)

publiée dans le JO Sénat du 02/05/2013 - page 1402

M. Christophe Béchu attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances concernant la taxation des plus-values immobilières lors de la vente d'une maison secondaire.

Le principe d'un abattement exceptionnel de 20 % sur les plus-values réalisées en 2013 ayant été censuré par le Conseil constitutionnel, les propriétaires de maisons secondaires sont donc soumis au régime fiscal qui prévaut depuis le 1er février 2012 : la hausse du taux d'imposition, passé de 31,3 % à 34,5 % et le doublement de la durée de détention (trente ans au lieu de quinze), donnant droit à l'exonération. Et si le montant de la plus-value est supérieur à 50 000 euros, ces propriétaires seront assujettis à une nouvelle taxe additionnelle, variant de 2 à 6 %.

Ces dispositifs fiscaux pénalisent fortement certains propriétaires qui, ayant perdu leur source de revenu du fait du chômage, sont contraints de vendre leur bien pour subvenir à leurs dépenses courantes.

C'est pourquoi, il lui demande si un assouplissement du régime fiscal ne pourrait pas être mis en place pour les personnes qui n'ont plus de ressources.

Réponse du Ministère de l'économie et des finances

publiée dans le JO Sénat du 05/09/2013 - page 2564

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. Conformément aux articles 150 V à 150 VD du CGI, la plus-value imposable est déterminée par différence entre d'une part, le prix de cession, d'autre part, le prix d'acquisition. Sur la plus-value brute ainsi déterminée est appliqué un abattement en fonction de la durée de détention du bien. Depuis le 1er février 2012, les modalités de détermination des plus-values immobilières, issues de l'article 1er de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1117 du 19 septembre 2011), tiennent compte d'un abattement pour durée de détention qui, progressif avec la durée de détention du bien (2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, 4 % pour chaque année au-delà de la dix-septième et 8 % pour chaque année au-delà de la vingt-quatrième), conduit in fine à l'exonération totale des plus-values au bout de trente ans de détention. Ainsi déterminées, les plus-values immobilières sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %. Par ailleurs, les plus-values réalisées sur ces mêmes cessions sont, à l'exception des plus-values de cession de terrains à bâtir, soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées, codifiée sous l'article 1609 nonies G du CGI issu de l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510 du 29 décembre 2012),

qui est applicable depuis le 1er janvier 2013. Cela étant, les cessions de résidences secondaires peuvent bénéficier, sous conditions, d'une exonération d'impôt sur le revenu. En effet, l'article 5 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011) a créé une nouvelle exonération, codifiée sous le 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, pour les plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de remploi 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 nouvelle 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. Dès lors, au regard du principe d'égalité devant l'impôt, il ne serait pas justifié de déroger aux dispositions fiscales en vigueur pour atténuer l'imposition des plus-values immobilières en fonction de la situation professionnelle ou personnelle du cédant. Pour autant, compte tenu de l'intensité de la crise du logement, le Gouvernement entend engager une nouvelle réflexion portant, notamment, sur les modalités de détermination des plus-values immobilières, dans le respect des exigences formulées par le Conseil constitutionnel dans sa décision rendue sur la loi de finances pour 2013 (n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012), en vue de la mise en place d'une fiscalité plus juste propre à améliorer l'offre de logement, en incitant à la mise sur le marché des ressources immobilières dont notre pays a besoin. A cet effet, le président de la République a, notamment, annoncé, le 16 juin 2013, le raccourcissement de 30 à 22 ans de la durée de détention des biens immobiliers conduisant à l'exonération totale des plus-values immobilières. Cette mesure sera mise en œuvre dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014. Ces précisions sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.