

Plus-values immobilières : Une réforme en demi-teinte

La promesse de campagne du Président de la République qui ramène à 22 ans la durée de détention pour l'exonération de l'impôt de certaines plus-values entrera en application le 1^{er} septembre 2013.

Pour en amplifier l'effet souhaité par le Gouvernement sur la fluidité du marché, la mesure sera doublée par un abattement supplémentaire et temporaire de 25% sur le montant de la plus-value nette imposable pour les cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.

Si la durée de possession pour l'exonération, doublée en 2012 n'a eu pour effet que de bloquer le marché de la transaction, situation que le Gouvernement souhaite corriger, **la réforme annoncée se présente complexe et en demi-teinte. Elle est loin du régime que la FNAIM plaidait et que les contribuables pouvaient attendre d'un régime simple et semblable à celui appliqué jusqu'en 2004, avec ses 5% d'abattements constants par année de détention au-delà de la 2nde et une exonération au terme de 22 ans.**

Elle est associée à un abattement de 6% par année de détention à partir de la 6^{ème}, alors que la moyenne de la durée de détention des biens qui pourraient en bénéficier est de 7 à 10 ans.

Elle ne concernera pas la taxation des prélèvements sociaux qui suivront un autre régime d'abattement pour être exonérés au terme de 30 ans de détention. De ce fait, le calcul de l'impôt sera complexe et l'avantage fiscal attribué au contribuable contenu par l'effet de cette mesure.

En pratique, en cas de vente d'un bien autre qu'une résidence principale, pour le calcul de la plus-value nette imposable au taux forfaitaire de 19%, les abattements pour durée de détention seront de 6% par année à compter de la 6^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}, soit 96% d'abattements cumulés en 21 ans de détention, puis de 4% la 22^{ème} année, soit 100% au terme de 22 années.

En revanche, pour le calcul de l'assiette des prélèvements sociaux imposables à 15,5%, l'assiette de l'impôt sera réduite d'un abattement de 1,65% pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème} soit 26,40% en cumul en 21 ans de détention, puis de 1,6% pour la 22^{ème} année et de 9% chaque année à compter de la 23^{ème} soit 100% au terme de 30 ans de détention.

En chiffres, pour une plus-value brute de 40 000 € réalisée au terme de 10 ans de détention :

- **Jusqu'au 31 août 2013** et après application des abattements actuellement en cours, le montant total de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux s'évalue à **12.420 €** (dont 6.840 € d'impôt sur la plus-value nette et 5.580 € de prélèvements sociaux).
- **Au 1^{er} septembre 2013**, la même plus-value, par l'effet cumulé des nouveaux abattements y compris celui de 25% appliqué temporairement, le montant total de l'impôt sera de **9.700 €** (dont 4 000 € d'impôt sur la plus-value et 5 700 € de prélèvements sociaux), soit un gain de 4.720 € d'impôt (dont 1.300 € au titre de l'abattement exceptionnel). A noter que dans l'hypothèse où le régime d'imposition des prélèvements sociaux suivait celui de la plus-value, le montant des prélèvements sociaux aurait été réduit de près de 2.500 €.

Si le Gouvernement a souhaité encourager le marché, le régime particulier réservé aux prélèvements sociaux, complexifie la réforme et en atténue les effets. **Mais, cet encouragement ne produira ses effets que pour autant que le Gouvernement maintienne le taux de 19% d'imposition forfaitaire et ne décide pas d'imposer les plus-values immobilières au barème progressif de l'impôt sur le revenu, comme c'est déjà le cas pour les dividendes et les plus-values mobilières.**

Quant aux ventes de terrains à bâtir, elles risquent de faire les frais de cette réforme : les propriétaires n'ont que jusqu'au 31 décembre 2013 pour bénéficier des abattements pour durée de détention qui seront supprimés à compter du 1^{er} janvier 2014. Pour le Gouvernement cela réduira l'incitation à la rétention du foncier disponible. **La FNAIM lance une alerte : cette mesure bloquera totalement les cessions de ces biens** car, dans un environnement d'instabilité fiscale, les propriétaires préféreront toujours conserver leurs biens en attendant une nouvelle réforme plus favorable. Le choc d'offre de terrains de bâtir ne se produira pas !

A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'Éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.



Retrouvez toute notre actualité sur www.fnaim.fr et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android



Contact presse :

Galivel & Associés

Carol Galivel / Pascale Pradère – Tél : 01 41 05 02 02 - [galivel@galivel.com](mailto:galive@galivel.com)