



## **Le gouvernement refuse de réformer les plus-values immobilières : une décision inattendue et incohérente**

Encore un exemple de décalage entre le discours et la réalité : **le régime des plus-values immobilières ne sera pas réformé** comme nous avons pu le découvrir au détour d'une réponse ministérielle le 20 septembre dernier.

Le député du Val-de-Marne, Sylvain Berrios, avait interrogé le Ministre de l'Economie et des Finances « *pour savoir s'il ne serait pas plus intéressant d'abaisser la durée de possession du bien pour exonération à seulement dix ou quinze ans, et plus généralement, si de nouvelles réformes sont prévues dans ce sens à l'avenir* ».

Sur ce sujet, les professionnels de l'immobilier attendaient beaucoup de la volonté de réforme affichée par le Gouvernement, notamment dans le cadre du fameux « choc de simplification » annoncé par l'éphémère Secrétaire d'Etat à la Simplification Thierry Mandon (2014-2015) et ils déplorent un réel blocage stérile.

**La FNAIM plaide depuis de nombreux mois en faveur d'une réforme axée sur la simplification du maquis fiscal qui existe autour des plus-values immobilières.**

### **Un régime d'imposition complexe et illisible**

Le régime actuel d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers est complexe, illisible et poursuit un but exclusivement budgétaire. Comment les contribuables peuvent-ils avoir une visibilité et faire les bons arbitrages lorsque l'on sait que les plus-values sont taxées au taux de 19 % pour la part imposable à l'impôt sur le revenu et l'exonération acquise au terme de 22 ans de détention du bien alors que pour l'imposition aux prélèvements sociaux, le taux d'imposition est de 15,5 % et l'exonération acquise au bout de 30 ans de détention du même bien...

Sans compter la taxe additionnelle qui s'ajoute lorsque le contribuable constate une plus-value immobilière nette supérieure à 50 000 € et dont le taux d'imposition varie de 2 à 6 % selon le montant de la plus-value constatée (exemple : 6 % d'imposition en plus pour les contribuables qui constatent une plus-value nette supérieure à 260 000€).

### **Pour une imposition unique à 20 %**

**En faveur d'une réforme équitable et lisible par tous les contribuables, la FNAIM propose un taux d'imposition unique de 20 % tant pour l'imposition des plus-values à l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux**, la prise en compte de l'érosion monétaire et un abattement fixe unique de 10 % sur la plus-value brute.

En réponse à la question ministérielle et pour justifier sa fin de non-recevoir, le gouvernement avance un « *besoin de stabilité fiscale* ». Audacieuse argumentation quand on sait que le taux d'imposition des plus-values a changé cinq fois en six ans...

Pourquoi donc le Gouvernement prône-t-il la stabilité en refusant d'entendre les professionnels de l'immobilier qui souhaitent la réforme d'un régime illisible et le plus complexe d'Europe alors qu'en Belgique, en Allemagne ou en Italie - pour ne citer que nos plus proches voisins -, la simplicité et la fluidité sont la règle ?

Et puis, comme si les Français n'étaient pas habitués à des revirements ! En matière d'impôts et d'investissements patrimoniaux, l'instabilité est plutôt la règle. Combien de fois des textes ont été euthanasiés avant même d'entrer en vigueur. Certaines lois de finances ont même eu des effets rétroactifs, alors que le principe législatif de base est de ne porter que sur l'avenir.

Qu'il est donc regrettable que le gouvernement actuel n'ait pas eu le courage de s'atteler à une telle réforme !

#### **Rappel des taux d'abattement appliqués par année de détention :**

Pour le calcul de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu :

- 6 % chaque année de la 5<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup>
- 4 % pour la 22<sup>e</sup>

Pour le calcul de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux :

- 1,65 % chaque année de la 5<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup>
- 1,60 % pour la 22<sup>e</sup>
- 9 % chaque année de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup>

#### **Rappel barème de calcul des plus-values supérieures à 50 000€**

De 50 001 € à 60 000 € : 2 % PV –  $(60\ 000 - PV) \times 1/20$

De 60 001 € à 100 000 € 2 % PV

De 100 001 € à 110 000 € 3 % PV –  $(110\ 000 - PV) \times 1/10$

De 110 001 € à 150 000 € 3 % PV

De 150 001 € à 160 000 € 4 % PV –  $(160\ 000 - PV) \times 15/100$

De 160 001 € à 200 000 € 4 % PV

De 200 001 € à 210 000 € 5 % PV –  $(210\ 000 - PV) \times 20/100$

De 210 001 € à 250 000 € 5 % PV

De 250 001 € à 260 000 € 6 % PV –  $(260\ 000 - PV) \times 25/100$

Supérieur à 260 000 € 6 % PV

(PV = montant total de la plus-value imposable)

#### **A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

---

#### **Contact Presse**

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)