

RÉFORMER LA FISCALITÉ DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE
DES PARTICULIERS POUR FLUIDIFIER LES TRANSACTIONS

Données clés

- 3,6 Md€ de recettes de plus-values immobilières en 2023 ; 2,8 Md€ en 2024, en baisse du fait du ralentissement du marché.
- Transactions dans l'ancien : 1 176 000 en 2021, 780 000 en 2024, soit une baisse de plus de 30 %.

Source : DGFIP, Notaires de France, Cour des comptes.

La fiscalité des plus-values immobilières poursuit un objectif légitime : imposer l'enrichissement constaté lors de la cession d'un bien. 50 ans après sa création, les réformes successives ont toutefois rendu ce régime plus complexe, moins lisible et éloigné des réalités économiques. Cette difficulté prend une importance particulière dans un marché immobilier ralenti, où la remise en circulation des immeubles constitue un enjeu de mobilité résidentielle et d'accès au logement.

Si la hausse des taux d'intérêt est le déterminant principal de ce ralentissement, les notaires constatent que certains propriétaires diffèrent leur projet de vente dans l'attente d'une fiscalité plus favorable ou de l'exonération liée à la durée de détention. La conservation du bien ne répond plus à une logique patrimoniale ou économique, mais principalement à un arbitrage fiscal.

Le régime actuel présente trois limites :

- L'exonération totale n'est acquise qu'après 30 ans pour les prélèvements sociaux, contre 22 ans pour l'impôt sur le revenu ;
- Les dispositifs d'exonération en cas de remploi demeurent insuffisamment attractifs pour encourager les propriétaires à céder leurs biens ;
- Enfin, les règles applicables à l'imposition des plus-values immobilières en présence d'un démembrement de propriété peuvent susciter des désaccords entre usufruitier et nu-propiétaire et compromettre la réalisation de la cession.

Sans remettre en cause le principe de l'imposition, une réforme d'ensemble permettrait de rendre l'impôt plus compréhensible, plus incitatif et mieux adapté aux réalités patrimoniales.

Ainsi, la proposition vise, savoir :

- Aligner la durée et la cadence des abattements applicables aux prélèvements sociaux sur celles prévues pour l'impôt sur le revenu, de sorte que l'exonération totale soit acquise au terme de 22 années de détention pour l'ensemble des prélèvements dus au titre de la plus-value immobilière (*Coût estimé de l'alignement à 22 ans des prélèvements sociaux : 1,4 Md€ sur la base des chiffres 2022*) ;
- Insérer dans le CGI un mécanisme d'exonération totale de la plus-value immobilière, à hauteur des sommes effectivement réinvesties par le cédant, dans un délai de 2 ans suivant la cession, vers des emplois limitativement énumérés par la loi. Le bénéfice du dispositif serait ouvert aux cessions de biens immobiliers détenus depuis plus de 5 ans. Les investissements éligibles comprendraient notamment : ceux répondant aux critères de l'article 150-0 B ter du CGI ; l'investissement dans l'immobilier locatif répondant aux caractéristiques des dispositifs Jeambrun ou Denormandie, sans cumul des réductions d'impôts ou amortissements afférents ; l'investissement dans la souveraineté européenne (armement, santé, indépendance alimentaire) ou dans la dette de l'État français. En cas de non-respect des conditions de remploi ou de conservation, la plus-value initialement exonérée deviendrait immédiatement exigible, assortie d'une amende de 10% de l'impôt de plus-value exonéré et des intérêts de retard ;
- Pouvoir déterminer conventionnellement, en présence d'un démembrement de propriété, lequel de l'usufruitier ou du nu-propiétaire supportera la charge définitive de l'impôt, sans modification du redevable légal à l'égard de l'administration fiscale. L'impôt de plus-value immobilière est calculé en toutes hypothèses comme s'il y avait répartition du prix de vente, quel que soit le sort effectif du prix (*art. 621 C. civ.*). La convention doit être constatée dans un acte ayant date certaine au plus tard lors de la vente du bien et être expressément motivée par des considérations patrimoniales, économiques ou familiales objectives.

LE 122^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**ADOPTÉE**

- D'aligner sur 22 ans la durée d'exonération des prélèvements sociaux sur celle applicable à l'impôt sur le revenu, afin de rétablir un régime unifié et lisible ;
- D'instituer une exonération de l'impôt de plus-value à hauteur du remploi du prix de cession dans des investissements limitativement énumérés par la loi ;
- Qu'il puisse être déterminé conventionnellement lequel de l'usufruitier ou du nu-propiétaire supportera la charge définitive de l'impôt, sans modification du redevable légal à l'égard de l'administration fiscale, l'impôt de plus-value immobilière étant calculé en toutes hypothèses comme s'il y avait répartition du prix de vente, quel que soit le sort effectif de celui-ci.