

Flash fiscal

11 décembre 2023

Big bang fiscal sur l'immobilier : Refonte complète du régime des plus-values

Alors que le projet de loi de finances pour 2024 ("PLF 2024") était en lecture devant le Sénat, un amendement introduit par les sénateurs de l'Union centriste et du parti socialiste a été adopté, entraînant une refonte complète du régime des plus-values immobilières :



- L'article 3 septies A du PLF 2024 instaure un **allègement** des taux d'imposition, qui passeraient d'un taux maximum actuel de 42,2% pour une plus-value supérieure à 260 k€ **à un taux global de 30% ou 15%** (selon que la vente du bien intervienne avant ou après 2 ans de détention). Le prix d'acquisition bénéficierait par ailleurs d'un coefficient d'érosion monétaire et **l'entrée en vigueur interviendrait en 2025**.
- Toutefois, le régime d'abattement pour durée de détention qui permettait une dégressivité de l'impôt avec une exonération totale au bout de 30 ans de détention serait supprimé.

Exemple pour une plus-value supérieure à 260 k€ :

Durée de détention du bien	Taux d'imposition effectif actuel (19 + 6 + 17,2)	Projet pour 2025
< 2 ans	42,2%	30%
10 ans	33%	15%
15 ans	24%	
20 ans	15%	
25 ans	7,75%	
30 ans	Exonérée	

Cette réforme, qui est bien plus intéressante en termes de taux d'imposition jusqu'à la 19^{ème} année de détention, devient **très pénalisante pour les propriétaires qui ont conservé leur bien sur de longues durées** et qui perdraient tout le bénéfice de cette détention pérenne pourtant longuement encouragée par les précédentes réformes fiscales.

- **Ce qui les conduirait probablement à vendre de manière précipitée**, pour ne pas perdre leur avantage fiscal longuement et patiemment acquis, **en 2024**, c'est-à-dire durant la période transitoire laissée par le PLF avant l'entrée en vigueur de la loi et ce, **en pleine crise du marché immobilier**.
- Si cette réforme paraît être une avancée sur le plan de la fiscalité immobilière et permettrait probablement une **décrispation du marché immobilier en pleine crise du logement, elle devrait offrir selon nous, une période transitoire plus longue**, qui pourrait notamment laisser le choix entre l'ancien et le nouveau régime fiscal pendant une période de 3 à 5 ans, par exemple, afin de ne pas flouer le choix de certains propriétaires d'une détention longue, choix encouragé depuis plus de 20 ans par le législateur.

A noter que le Gouvernement ne s'est pas opposé à cet amendement mais s'en est remis à la sagesse des sénateurs en la matière... Affaire à suivre.