

# Vers une réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières ?



© 2025 Les Echos Publishing

Malgré les fortes contraintes qui pèsent sur le budget de la France, les pouvoirs publics cherchent des solutions pour tenter de revitaliser le marché de la construction et celui du logement. C'est dans cet esprit qu'un groupe de parlementaires a déposé récemment une proposition de loi visant à réformer le régime d'imposition des plus-values immobilières.

Actuellement, les plus-values immobilières (hors résidence principale) sont soumises à l'impôt sur le revenu à un taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit un taux global de 36,2 %. Toutefois, ces plus-values sont diminuées d'un abattement qui dépend du temps pendant lequel le propriétaire a possédé le bien. Ainsi, pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est donc acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans.

S'agissant des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée

de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération des prélèvements sociaux est donc acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

## **Une exonération totale au bout de 15 ans**

Avec le régime fiscal actuel, certains parlementaires estiment que ces délais, par leur trop longue durée, figent le marché de l'immobilier. De plus, ils ne démontrent pas leur efficacité contre la spéculation dans ce domaine, favorisent la raréfaction du foncier et dissuadent les candidats à la propriété. C'est la raison pour laquelle ils proposent de réduire de 22 à 15 ans le délai conduisant à une exonération totale d'impôt sur le revenu. S'agissant des prélèvements sociaux, le délai serait aligné sur celui de l'impôt sur le revenu, soit 15 ans également au lieu de 30 ans.

Reste à savoir maintenant si cette proposition de loi ira jusqu'au bout du processus législatif. Affaire à suivre, donc...

[Proposition de loi n° 799, enregistrée à la Présidente de l'Assemblée nationale le 21 janvier 2025](#)

© 2025 Les Echos Publishing