

pour le calcul des plus-values immobilières

Actualités

Posté par :

Publiée le : 16/04/2010 17:55:05

Une proposition de loi visant à tenir compte de l'érosion monétaire pour le calcul des plus-values immobilières a été enregistrée à la Présidence du Sénat le 4 février 2010. Les plus-values immobilières imposables se calculent par la différence entre le prix de vente de l'immeuble et son prix d'acquisition majoré d'un certain nombre de frais. Alors que ce prix d'acquisition retenu pour le calcul ne tient nullement compte de l'érosion monétaire. Le prix de vente est celui indiqué dans l'acte notarié. Le prix d'acquisition est également celui qui figurait dans l'acte notarié augmenté des frais d'acquisition, d'éventuelles dépenses pour travaux ou encore de frais de voirie, réseaux et distribution. Au-delà d'une période de 5 ans, la plus-value est corrigée en fonction de la durée de détention du bien immobilier vendu au moyen d'un abattement de 10 % par année de possession de l'immeuble ; un abattement fixe de 1 000 euros est également appliqué à la plus-value brute. La plus-value est calculée par les notaires et est taxée à la date de la signature de l'acte notarié : elle est soumise à une taxation forfaitaire au taux de 28,1 % soit 16 % au titre de l'impôt sur le revenu et 12,1 % au titre des prélèvements sociaux. Le prix d'acquisition retenu pour le calcul de l'éventuelle plus-value lors de la vente d'un bien immobilier est, ainsi qu'il est dit plus haut, celui qui figurait dans l'acte de vente ou, en cas de succession ou donation, la valeur retenue pour le calcul des droits d'enregistrement à cette occasion. Ce prix ne tient nullement compte de l'érosion monétaire : or, même si l'inflation s'est considérablement ralentie au cours des dernières années, il n'en demeure pas moins que la valeur d'un euro de 2002 est supérieure à celle d'un euro de 2010 et ceci est bien évidemment encore plus vrai pour les francs d'avant 2002 (convertis en euros). Ainsi, si un bien a été acheté en 1997 au prix d'un million de francs soit l'équivalent de 152 450 euros et vendu 300 000 euros en 2010, la plus-value sera calculée sur la différence entre ces deux prix sans tenir compte de la véritable valeur du million de francs de 1997 : or, d'après l'INSEE, celle-ci ne correspond plus à 152 450 euros mais à 182 980 euros soit une appréciation de 20 %. Sans entrer dans le détail du calcul de la plus-value, il va de soi que celui-ci serait plus équitable pour le contribuable si le prix d'acquisition était majoré de l'érosion monétaire puisque dans l'exemple précité, elle serait calculée sur la différence non entre 152 450 et 300 000 euros mais entre 182 980 et 300 000 euros. Dans le premier cas, la plus-value nette serait de 15 790 euros, dans le second cas, elle serait ramenée à 10 375 euros soit un écart de 5 415 euros ou 34 %.

PROPOSITION DE LOI

Article 1er La première phrase du premier alinéa du I de l'article 150VB du code général des impôts est complétée par les mots « corrigé du coefficient correspondant à l'érosion monétaire tel que calculée par l'INSEE ».

Article 2 La perte de recettes résultant pour l'État de la présente loi est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575A du code général des impôts.

<http://www.senat.fr/leg/pp109-266.html> Source : www.senat.fr

Proposition de loi visant à tenir compte de l'érosion monétaire pour le calcul des plus-values immobilières : texte N° 266 de M. Claude BIWER et plusieurs de ses collègues, déposé au Sénat le 4 février 2010

Communiqué du 2 avril 2010