

### Réforme des plus-values : faut-il s'abstenir de vendre ?

Par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France

Le sujet a ému tous les Français. Le moins qu'on puisse dire est que le récent alourdissement de l'impôt sur les plus-values de cession des biens immobiliers hors résidences principales a fait couler de l'encre et soulevé les passions. Il touche notamment les quelque 200.000 ventes annuelles de résidences secondaires et de logements locatifs. Précisément, des experts prédisent que les vendeurs ne vont plus vendre, et vont préférer attendre d'avoir dépassé la période de détention à l'issue de laquelle la plus-value réalisée ne sera pas imposable - désormais 30 ans -, soit en patientant 15 ans de plus s'ils avaient atteint le précédent délai de 15 ans, soit plus s'ils ne l'avaient pas encore atteint.

On ne peut que comprendre ces propriétaires, qui considèrent légitimement qu'ils n'ont pas volé leur plus-value et qui espèrent dans sa réalisation pour améliorer l'ordinaire, notamment au moment de la retraite. Pour autant, faut-il encourager ce réflexe de rétention ? Certainement pas, et pour plusieurs raisons.

D'abord, et pardon de rappeler l'évidence, il n'y a imposition, que s'il y a et parce qu'il y a plus-value, et au prorata. On a entendu des exemples de taxation dissuasifs, mais dans bien des cas, pour des cessions au bout de 7, 8 ou 10 ans de détention, durées habituelles quel que soit le type de bien, sur des marchés non spéculatifs (c'est-à-dire hors Paris intra-muros et hors de quelques quartiers de grandes villes), la plus-value ne sera pas aussi forte... et donc l'imposition non plus en valeur absolue. Une banalité, certes, mais à avoir en tête.

Ensuite, il ne faut pas oublier que les prix auxquels on peut prétendre aujourd'hui sont élevés partout en France et que les circonstances économiques laissent plutôt augurer qu'ils ne continueront pas à augmenter dans les mêmes proportions pendant les deux ou trois prochaines années. Les acquéreurs profitent encore de taux bas, et l'offre rencontre une demande solvable. Cette situation pourrait se détériorer à l'avenir, et sur des périodes de 10 ou 15 ans, l'équation pourrait être moins favorable.

Autre argument, le bien immobilier a un coût de fonctionnement en impôt foncier et en entretien, et le garder 10 ou 15 ans de plus n'est pas indifférent. Il faut aussi se préparer à devoir faire face à des obligations croissantes de mise aux normes énergétiques, y compris pour les résidences secondaires, sans qu'il y ait pour autant une valorisation directe des travaux engagés.

Enfin, un mot sur l'appauvrissement relatif d'un vendeur qui empêche une moindre plus-value, parce que l'impôt va l'amputer davantage : dans nombre de cas, l'intention est de réinvestir dans un bien de même destination, une résidence secondaire ailleurs, ou un logement locatif mieux situé et plus rentable par exemple. On pourrait bien voir le vendeur peser sur les prétentions du propriétaire auprès de qui il veut réinvestir, avec plus de conviction qu'il n'en aurait eue naguère. En clair, une érosion des moyens financiers des acheteurs du fait de la fiscalité pourrait conduire les prix à s'ajuster.

Passé le moment de l'amertume, il faut peser le pour et le contre avant de renoncer à vendre.

*Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 18 pays avec 1 100 agences, dont 350 en France. François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*

#### Contact Presse

Galivel & Ass. – Carol Galivel / Pascale Pradère – +33 (0) 1 41 05 02 02

21/23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

**ERA FRANCE**  
42bis, rue Berthier - 78000 VERSAILLES  
Tel. 01 39 24 69 00 - Fax 01 39 24 69 01  
erafrance@erafrance.com



SAS au capital de 457.340 € - SIRET 390 051 464 00035 R.C.S. Versailles  
Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.

Restez connecté avec ERA Immobilier !



[www.erafrance.com](http://www.erafrance.com)