



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Palais Cambon, le 25 novembre 2025

RAPPORT AU PARLEMENT

L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Introduite en France en 1976, la taxation des plus-values de cessions immobilières (PVI), dont le produit représentait 3,7 Md€ en 2023 et 2,8 Md€ en 2024, s'applique de manière dégressive aux cessions qui interviennent dans les 30 années après l'acquisition. Bien qu'elle épargne les résidences principales, cette imposition est critiquée pour l'effet dissuasif qu'elle exercerait sur l'investissement dans l'immobilier et sur la fluidité du marché. En réponse à une demande de la commission des finances de l'Assemblée nationale, la Cour analyse le régime en vigueur depuis sa dernière réforme intervenue en 2011-2013. Au terme de cette analyse, elle formule six recommandations qui peuvent être mises en œuvre à régime fiscal inchangé et dessine trois scénarios de réformes possibles (ajustements à la marge, hausse de la fiscalité à des fins de rendement budgétaire, baisse de la fiscalité pour stimuler le marché) tout en signalant le risque d'effets décevants.

Un impôt sur la valorisation de l'immobilier lors de la cession des résidences secondaires
La taxation des plus-values immobilières (PVI) réalisées par les particuliers a été introduite en 1976 dans un objectif de lutte contre la spéculation. La vente de la résidence principale ayant été exonérée dès l'origine, cet impôt concerne en fait la vente des résidences secondaires, des biens locatifs et, dans une moindre mesure, des terrains nus ou des locaux vacants. La taxation, appliquée au taux de 36,2 % les cinq premières années, est dégressive dans le temps grâce à un système d'abattements réduisant l'assiette jusqu'à la supprimer totalement après trente ans de détention. Le législateur a par ailleurs prévu neuf exonérations ciblées pour favoriser l'extension du parc social, le remembrement rural ou certaines catégories de propriétaires, pour un coût estimé à 100 M€ en 2023. Les plus-values supérieures à 50 000 € sont surtaxées de 2 à 6 % jusqu'à la vingt-deuxième année, tandis que les terrains devenus constructibles peuvent être soumis à deux taxes supplémentaires afin de limiter les effets d'aubaine et de contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette. La France se distingue par des taux élevés jusqu'à la cinquième année en raison du poids des prélèvements sociaux et un abattement étiré dans le temps, la plaçant entre les pays d'Europe continentale, où l'exonération est plus rapide, et les pays anglo-saxons, qui taxent sans limite de durée. L'exonération de la résidence principale, fréquente, est parfois assortie d'un plafonnement ou de conditions de durée d'occupation ou de réemploi des fonds pour l'acquisition d'une autre résidence principale, ce qui n'est pas le cas en France. L'examen des trois dernières décennies de transactions immobilières montre enfin que

la fiscalité des plus-values ne constitue pas le principal déterminant de l'évolution du marché, qui est davantage influencé par les taux d'intérêt.

Un niveau de recettes fiscales reflétant la conjoncture immobilière, une gestion déléguée aux notaires

Le produit budgétaire annuel de la fiscalité des PVI et des prélèvements sociaux s'est élevé en moyenne à 3,5 Md€ entre 2017 et 2023. Comme les autres impôts sur les transactions immobilières, il a connu de fortes variations annuelles qui découlent directement de la situation du marché, tant en nombre de transactions qu'en valeur des ventes. En 2023, le produit a ainsi baissé de 23 % par rapport à 2022, passant de 4,7 Md€ à 3,6 Md€, en lien avec le ralentissement du marché immobilier, avant une nouvelle contraction en 2024 (2,8 Md€). Le rendement de l'impôt est plus important à Paris, dans les grandes métropoles et dans les départements les plus touristiques. Beaucoup de contribuables n'acquittent que des sommes modestes, tandis que la majeure partie de l'assiette et du produit est concentrée sur un nombre limité de ventes. Le coût de l'exonération de la résidence principale et de l'abattement calendaire sont évalués respectivement à 5,6 Md€ et 4,8 Md€ en 2022, année du pic du marché immobilier, mais cette estimation, comme le rendement de l'impôt, varie fortement d'une année sur l'autre. Depuis 2004, les impôts applicables aux PVI sont calculés, déclarés et versés par les notaires via la plateforme *Télé@ctes*. La Cour fait plusieurs recommandations d'amélioration des modalités de déclaration et de contrôles, comprenant notamment une dématérialisation plus complète de la procédure actuelle, et le renforcement de la contribution du datamining à des fins de contrôle pour vérifier le statut de résidence principale et pour cibler les vérifications sur les dossiers à enjeux.

Faut-il réformer l'imposition des plus-values immobilières ?

La Cour invite à la prudence vis-à-vis d'une réforme structurelle du régime d'imposition des PVI. Une telle réforme reposerait sur un pari : augmenter les recettes fiscales, au risque de réduire les transactions, ou fluidifier le marché en diminuant l'imposition, au risque d'un effet marginal sur l'offre de logements. Les études empiriques menées en France et à l'étranger montrent que la fiscalité des transactions affecte le nombre de ventes, mais ses effets restent difficiles à prévoir. Deux études récentes, l'une du Commissariat général au développement durable (CGDD) et l'autre sur la réforme de 2011, soulignent qu'un renchérissement de la fiscalité a conduit à une baisse des transactions, mais seulement à court terme. La Cour relève que la taxation des PVI constitue un levier d'action secondaire face à la pénurie de résidences principales dans les zones touristiques. Trois scénarios sont identifiés : un scénario d'ajustement à architecture fiscale inchangée ; un scénario de rendement budgétaire qui replacerait le régime d'abattement annuel par la seule prise en compte de l'inflation ; et un scénario d'allègement fiscal visant à raccourcir la période d'imposition. La Cour recommande cependant la prudence dans le maniement de ces deux derniers scénarios, qui présentent le risque d'un effet modéré sur le marché immobilier au prix d'une baisse de recettes pour l'État, ou, symétriquement, d'un produit décevant du fait d'une contraction des transactions.

[Lire le rapport](#)

La Cour des comptes s'assure du bon emploi de l'argent public et en informe les citoyens.

Contacts presse

Julie Poissier - directrice de la communication - 06 87 36 52 21 - julie.poissier@ccomptes.fr

Mendrika Lozat-Rabenjamina – responsable relations presse - 06 99 08 54 99 – mendrika.lozat-rabenjamina@ccomptes.fr