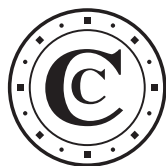


Cour des comptes



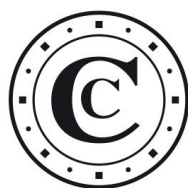
L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Cahier annexe

Communication à la commission des finances de l'Assemblée nationale

Novembre 2025

Cour des comptes



L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Analyse des données du Conseil supérieur des notaires (CSN)
sur les mutations immobilières

Cahier annexe

Communication à la commission des finances de l'Assemblée nationale

Novembre 2025

Sommaire

PROCÉDURES ET MÉTHODES.....	5
ANALYSE DES DONNÉES DU CONSEIL SUPÉRIEUR DES NOTAIRES (CSN) SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES	7

Procédures et méthodes

Les rapports de la Cour des comptes sont réalisés par l'une des six chambres que comprend la Cour ou par une formation associant plusieurs chambres et/ou plusieurs chambres régionales ou territoriales des comptes.

Trois principes fondamentaux gouvernent l'organisation et l'activité de la Cour ainsi que des chambres régionales et territoriales des comptes, donc aussi bien l'exécution de leurs contrôles et enquêtes que l'élaboration des rapports publics : l'indépendance, la contradiction et la collégialité.

L'**indépendance** institutionnelle des juridictions financières et l'indépendance statutaire de leurs membres garantissent que les contrôles effectués et les conclusions tirées le sont en toute liberté d'appréciation.

La **contradiction** implique que toutes les constatations et appréciations faites lors d'un contrôle ou d'une enquête, de même que toutes les observations et recommandations formulées ensuite, sont systématiquement soumises aux responsables des administrations ou organismes concernés ; elles ne peuvent être rendues définitives qu'après prise en compte des réponses reçues et, s'il y a lieu, après audition des responsables concernés.

Sauf pour les rapports réalisés à la demande du Parlement ou du Gouvernement, la publication d'un rapport est nécessairement précédée par la communication du projet de texte, que la Cour se propose de publier, aux ministres et aux responsables des organismes concernés, ainsi qu'aux autres personnes morales ou physiques directement intéressées. Dans le rapport publié, leurs réponses sont présentées en annexe du texte de la Cour.

La **collégialité** intervient pour conclure les principales étapes des procédures de contrôle et de publication. Tout contrôle ou enquête est confié à un ou plusieurs rapporteurs. Le rapport d'instruction, comme les projets ultérieurs d'observations et de recommandations, provisoires et définitives, sont examinés et délibérés de façon collégiale, par une formation comprenant au moins trois magistrats. L'un des magistrats assure le rôle de contre-rapporteur et veille à la qualité des contrôles.

*
**

Le Parlement peut demander à la Cour des comptes la réalisation d'enquêtes, sur la base du 2° de l'article 58 de la loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances (commissions des finances), de l'article LO 132-3-1 du code des juridictions financières (commissions des affaires sociales) ou de l'article L. 132-6 du code des juridictions financières (présidents des assemblées).

La Cour des comptes a été saisie par la commission des finances de l'Assemblée nationale, en application du 2° de l'article 58 de la loi organique n° 2001 - 692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances, d'une demande d'enquête portant sur les impôts appliqués aux plus-values immobilières des particuliers. Cette demande a été acceptée par le Premier président qui, par une lettre datée du 24 février 2025, a précisé les modalités d'organisation des travaux demandés à la Cour et confiés à sa première chambre.

Le lancement des travaux de la Cour a été notifié aux administrations et organismes publics concernés par lettres en date du 2 avril 2025. D'un commun accord, la date de remise du présent rapport a été fixée à la fin du mois de octobre 2025 afin de permettre à la Commission des finances de prendre connaissance des conclusions de l'enquête en vue de l'examen du projet de loi de finances pour 2026.

Les rapporteurs ont conduit une quinzaine d'entretiens avec les représentants des principales administrations et organismes publics concernés, ainsi qu'avec les représentants de la profession notariale. Des échanges avec quatre directions départementales des finances publiques ont été réalisés au moyen de visioconférence (Bas-Rhin, Bouches-du-Rhône, Hauts-de-France et Paris)

Pour compléter ces échanges, des questionnaires ont été envoyés aux services compétents.

Les données statistiques ont été extraites du centre d'accès sécurisé aux données (CASD) ou envoyées à la Cour au moyen de documents sécurisés. La Cour est la seule instance extérieure à les détenir de manière complète et à les avoir analysées avec des méthodes statistiques approfondies.

**

Le projet de rapport provisoire a été délibéré le 17 juillet 2025 par la première section de la première chambre présidée par M. Giannesini et composée de Mmes Bacache-Beauvallet et Rosenwald et de MM. Barbé, Soubeyran, Bichot et von Lennep, conseillers maîtres, ainsi que, en tant que rapporteuses, Mmes Bouzanne des Mazery, conseillère maître, et Falzone, conseillère référendaire, et en tant que contre-rapporteur M. Blondy, conseiller maître. Les rapporteuses ont bénéficié de l'appui de M. Genin, *data scientist* au sein de la Cour des comptes, et de la contribution de M. Mégy, conseiller référendaire.

Au terme de la phase contradictoire avec les administrations concernées, les observations définitives ont été délibérées le 30 septembre 2025 par la même formation.

Le comité du rapport public et des programmes de la Cour des comptes, composé de M. Moscovici, Premier président, M. Hayez, rapporteur général du comité, Mme Camby, M. Bertucci, M. Cazé, M. Meddah, Mme Mercereau, M. Lejeune et Mme Thibault, présidentes et présidents de chambre de la Cour, M. Albertini, M. Strassel, M. Roux, Mme Daussin-Charpantier, Mme Mouysset, Mme Daam, présidentes et présidents de chambre régionale des comptes, ainsi que Mme Hamayon, Procureure générale, a été consulté sur le projet de rapport le 20 octobre 2025. Le Premier président a approuvé la transmission du texte définitif au Parlement le 17 novembre 2025.

**

Les rapports publics de la Cour des comptes sont accessibles en ligne sur le site internet de la Cour et des chambres régionales et territoriales des comptes : www.ccomptes.fr.

Analyse des données du Conseil supérieur des notaires (CSN) sur les mutations immobilières

Analyse des données du CSN sur les mutations immobilières

DATE DE PUBLICATION
Invalid Date

1 Introduction

Ce document présente une analyse exploratoire des données fournies par le Conseil supérieur des notaires sur les mutations immobilières.

L'objectif est de comprendre l'évolution du nombre d'actes, la durée de détention des biens, ainsi que les plus-values immobilières, en distinguant les **Appartements** et les **Maisons**.

1.1 Méthodologie de traitement

Les données ont été prétraitées comme suit :

- A partir de la table **Parties**, qui décrit les rôles et qualités des personnes impliquées dans chaque mutation immobilière, on applique un filtre afin de ne conserver que les vendeurs (`type = "D"`) ayant la qualité de particulier ou SCI (`qualite = PA` ou `qualite = SCI`).
- On supprime les ventes en état futur d'achèvement (`nat_acte != "VEFA"` ou `on_efa != "O"`) ainsi que les ventes pour lesquelles une TVA non nulle est renseignée (`!(taux_tva > 0)`).
- On calcule la **durée de détention** à partir des dates de mutation (`dat_mut` et `dat_mutprec`).
- Les montants des mutations précédentes exprimées en FRF ont été convertis en euros (1 EUR = 6,55957 FRF).
- On calcule les **plus-values brutes** comme la différence entre le prix de vente et le montant de la mutation précédente. On prend comme prix de vente la variable `prx_ht_euro`, défini comme le prix net vendeur. La variable `prix`, définie comme le prix de la transaction, n'est pas disponible contrairement à ce qu'indique la documentation.

1.2 Avertissements:

- De nombreux montants de mutations précédentes présentent des valeurs aberrantes. Les analyses ont été réalisées en restreignant le jeu de données aux cas où `mnt_mutprec` est inférieur à 5 000 000 €, et où les plus-values (en valeur absolue) sont également inférieures à 5 000 000 € — cela inclut donc aussi bien les plus-values que les moins-values. Par ailleurs, les observations avec un montant de mutation précédente égal à zéro ont été exclues.
- Les données de l'année 2019 ne semblent pas exhaustives. En effet, le nombre de mutations d'appartements et de maisons confondus est nettement inférieur aux volumes de ventes de logements anciens publiés par l'INSEE pour la même année, à partir des données transmises par le CSN. Malgré cette sous-représentation apparente, ce millésime a été conservé dans l'analyse : bien que le nombre de transactions soit vraisemblablement sous-estimé, rien ne permet d'affirmer que les caractéristiques des mutations recensées diffèrent significativement de l'ensemble des transactions réelles. Une certaine prudence reste néanmoins de mise dans l'interprétation des résultats pour cette année.

2 Analyses

2.1 Volume de mutations

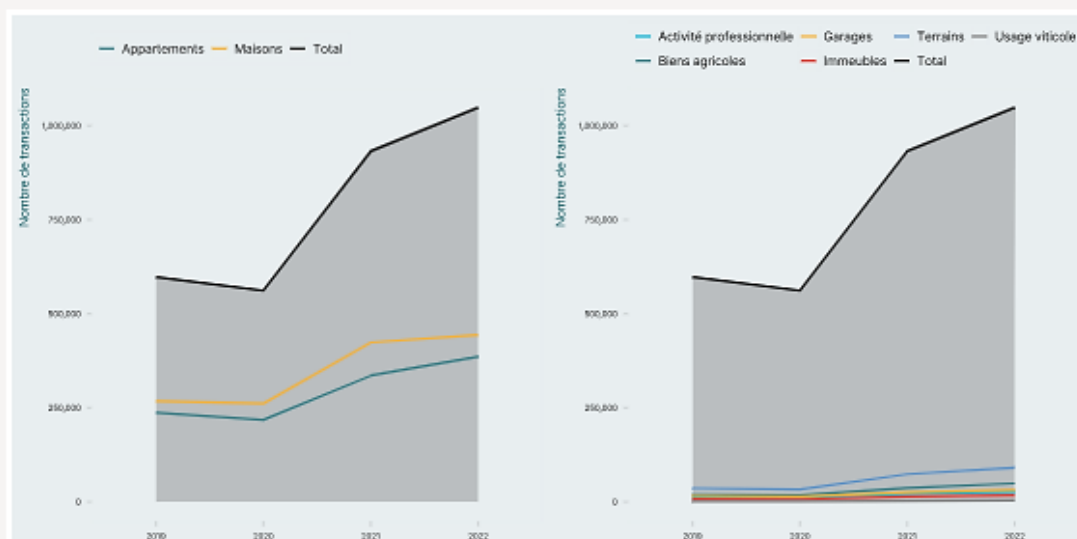
2.1.1 Ensemble

L'ensemble des biens étudiés comprend plusieurs catégories représentatives du secteur immobilier. Ces catégories sont :

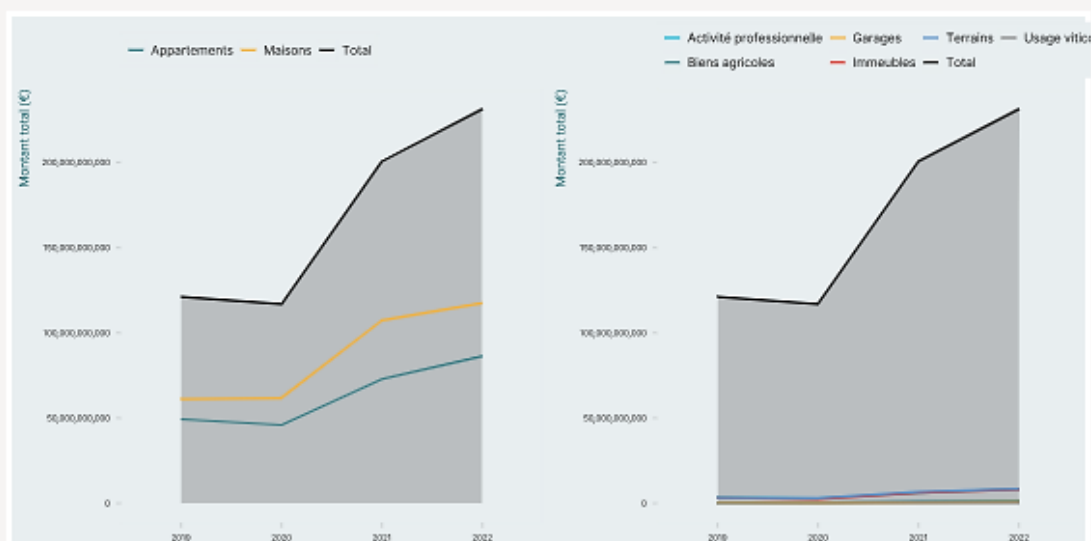
- Appartement (ap)
- Immeuble (im)
- Maison (ma)
- Biens agricoles (ag)
- Garage (ga)
- Locaux pour activité professionnelle (la)
- Terrain (te)
- Terrains et locaux à usage viticole (vi)

Nombre d'actes tout biens confondus et sans correction			
Année	Type de bien	Nombre de transactions	Montant total
2019	Appartements	236 930	49 315 192 180
2019	Maisons	267 918	61 140 298 878
2019	Biens agricoles	19 569	493 670 851
2019	Garages	15 787	322 265 018
2019	Immeubles	7 567	3 154 182 668
2019	Activité professionnelle	12 533	3 393 570 643
2019	Terrains	36 188	3 213 818 369
2019	Usage viticole	1 225	92 391 669
2020	Appartements	217 624	45 907 180 367
2020	Maisons	261 043	61 747 289 071
2020	Biens agricoles	17 383	470 445 093
2020	Garages	14 197	299 336 527
2020	Immeubles	6 632	2 565 311 811
2020	Activité professionnelle	10 864	2 860 347 007
2020	Terrains	32 729	2 965 575 006
2020	Usage viticole	962	83 128 728
2021	Appartements	335 578	72 781 450 400
2021	Maisons	423 777	107 252 640 132
2021	Biens agricoles	36 756	1 050 574 023
2021	Garages	25 073	549 862 099
2021	Immeubles	14 091	6 077 463 338
2021	Activité professionnelle	21 492	6 029 283 854
2021	Terrains	73 490	6 692 970 141
2021	Usage viticole	2 200	180 088 732
2022	Appartements	385 830	86 341 840 268
2022	Maisons	443 380	117 414 019 266
2022	Biens agricoles	49 155	1 477 905 293
2022	Garages	31 730	737 185 287
2022	Immeubles	17 614	8 187 054 108
2022	Activité professionnelle	26 961	8 390 159 705
2022	Terrains	90 416	8 494 999 091
2022	Usage viticole	3 120	228 997 336

Evolution du nombre d'actes tout bien confondus

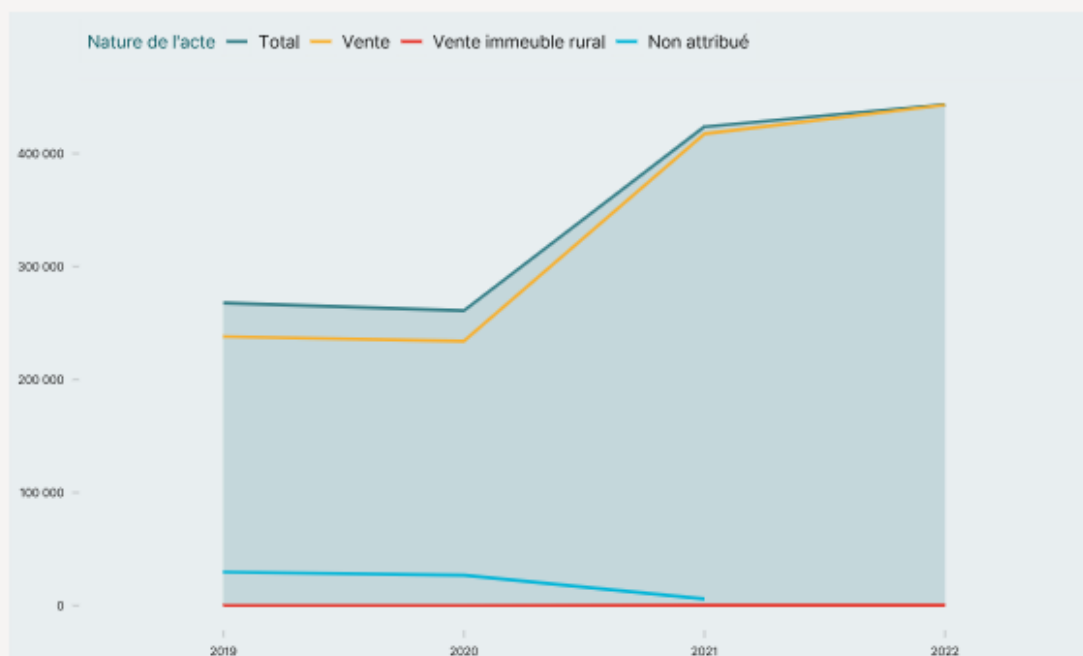


Evolution du montant des transactions tout bien confondus, sans correction des valeurs aberrantes



2.1.2 Appartements [🔗](#)

Nombre de mutations d'appartements



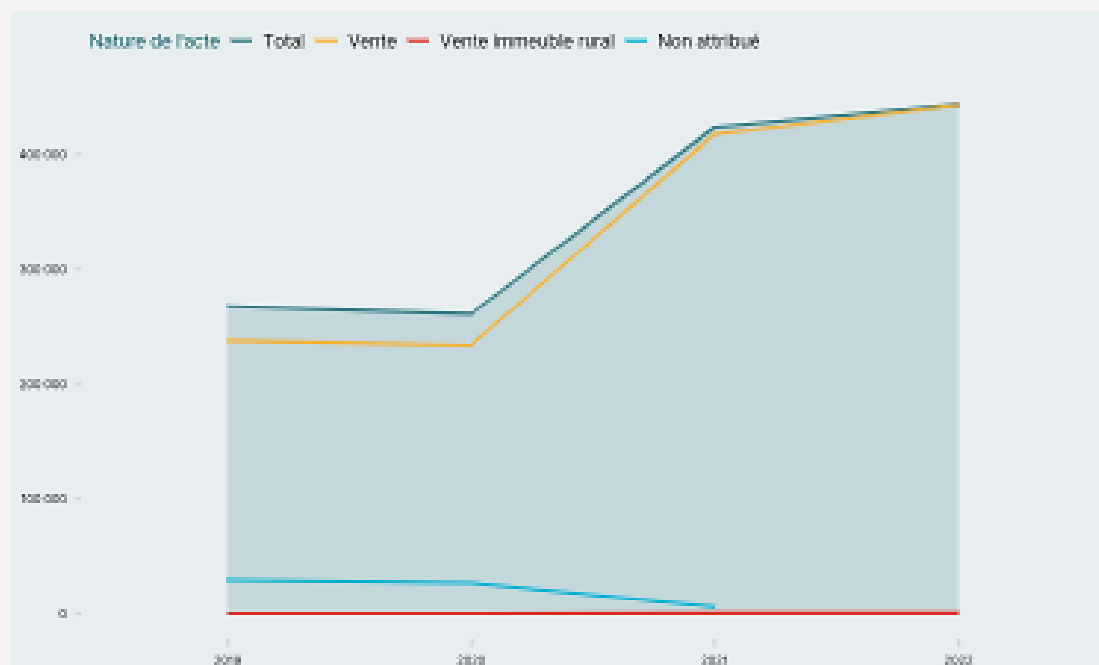
2.1.3 Tableau résumé des volumes - Appartements

Résumé des volumes de mutations - Appartements

annee	nat_acte_lib	n
2019	Non attribué	10 651
2019	Total	236 930
2019	Vente	226 279
2020	Non attribué	9 818
2020	Total	217 624
2020	Vente	207 806
2021	Non attribué	2 037
2021	Total	335 578
2021	Vente	333 540
2021	Vente immeuble rural	1
2022	Total	385 830
2022	Vente	385 830

2.1.4 Maisons

Nombre de mutations de maisons



2.1.5 Tableau résumé des volumes - Maisons

Résumé des volumes de mutations - Maisons

annee	nat_sote_illb	n
2019	Non attribué	29 752
2019	Total	267 918
2019	Vente	238 072
2019	Vente immeuble rural	94
2020	Non attribué	27 024
2020	Total	261 043
2020	Vente	233 928
2020	Vente immeuble rural	91
2021	Non attribué	5 962
2021	Total	423 777
2021	Vente	417 562
2021	Vente immeuble rural	253
2022	Total	443 380
2022	Vente	443 030
2022	Vente immeuble rural	350

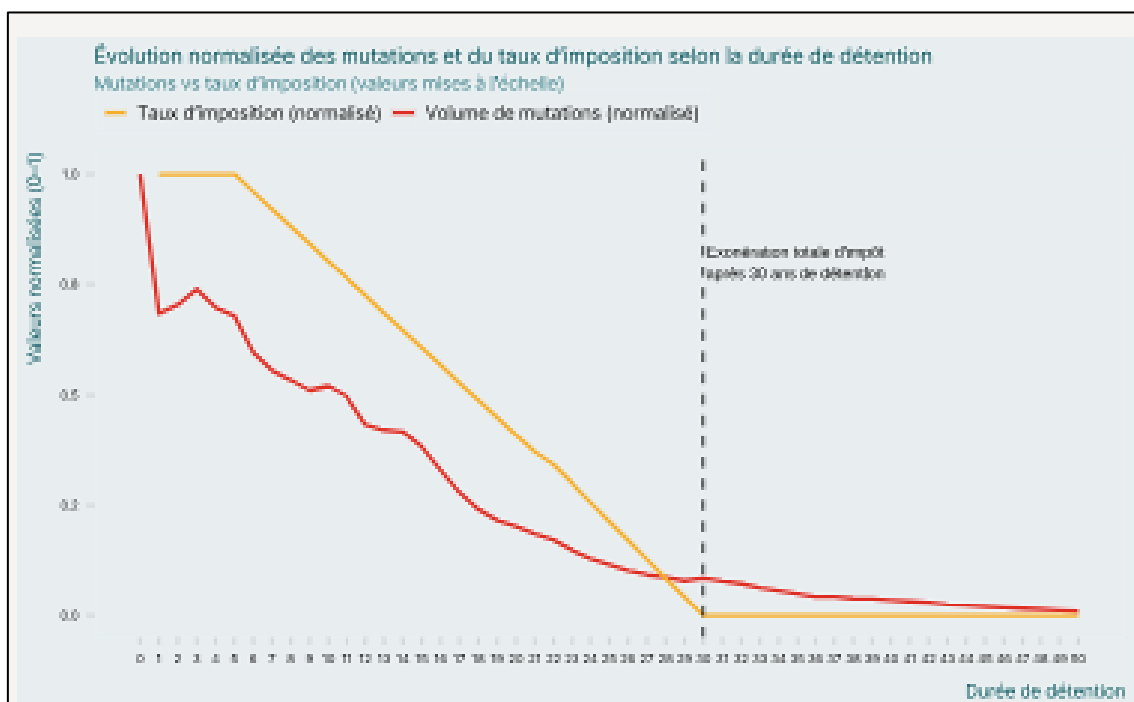
2.2 Durée de détention

2.2.1 Nombre de mutations par tranches de durée de détention

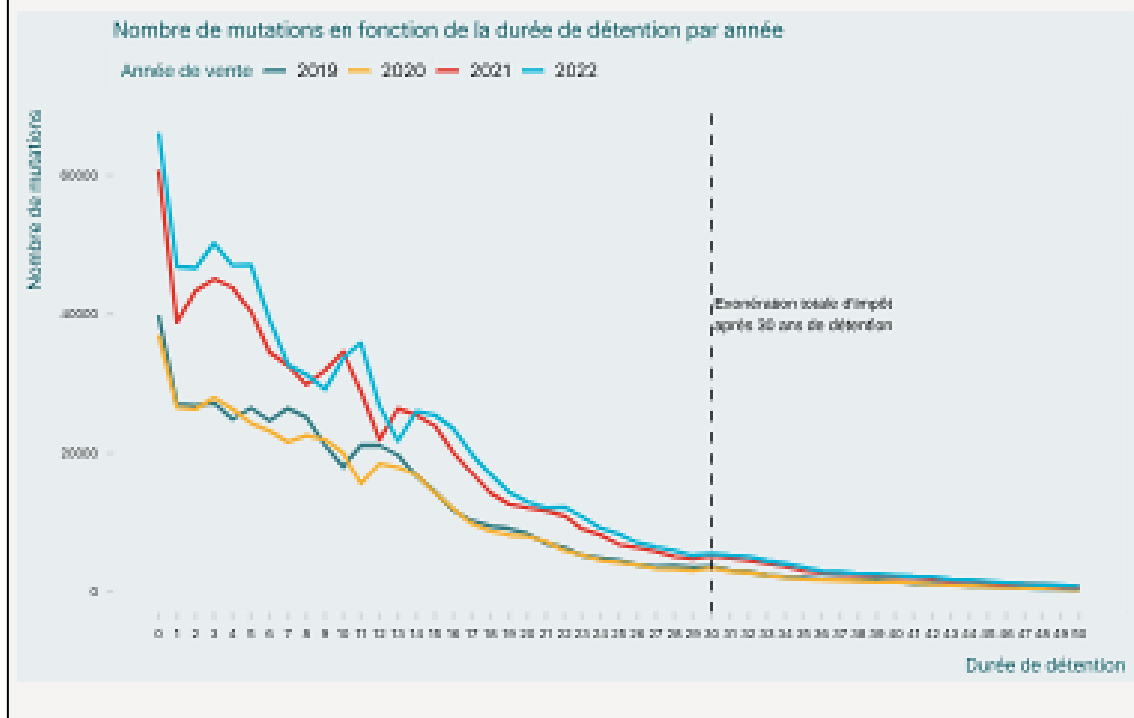
Les graphiques suivants ont été construits en rassemblant les mutations par tranche d'une année de durée de détention.

2.2.1.1 Sur l'ensemble des années disponibles (2019-2022) et des types de bien

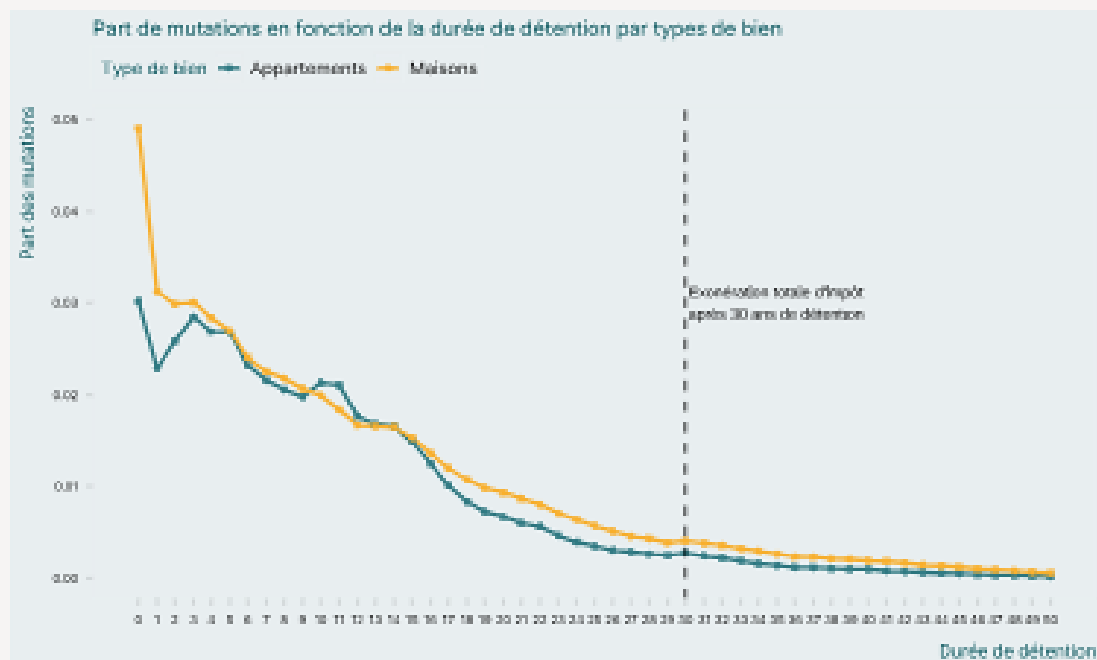




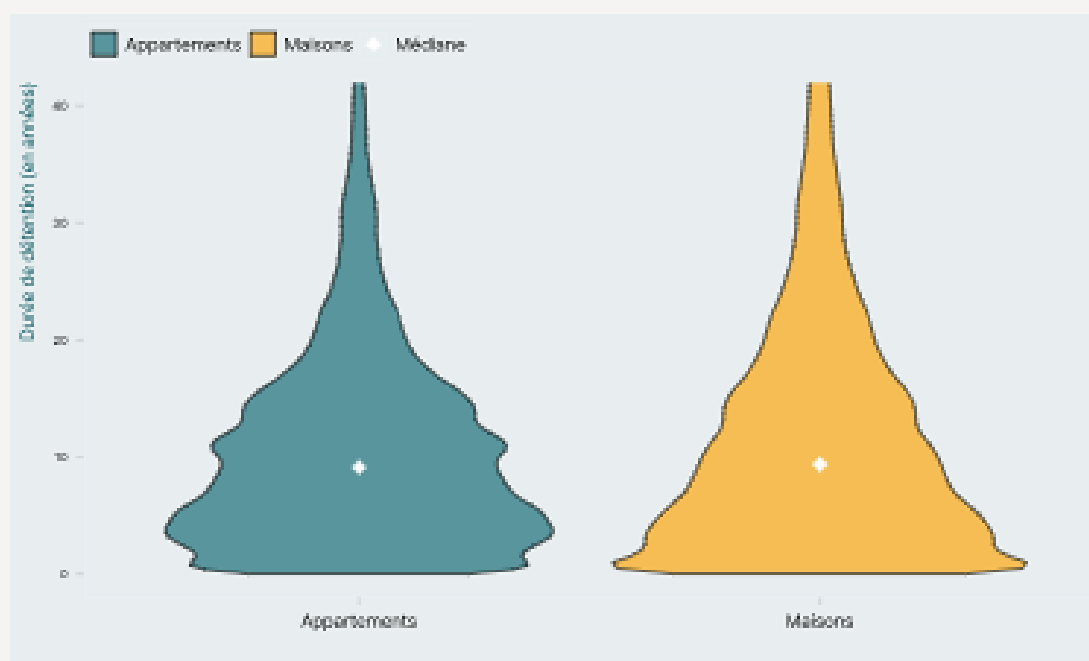
2.2.1.2 Par années



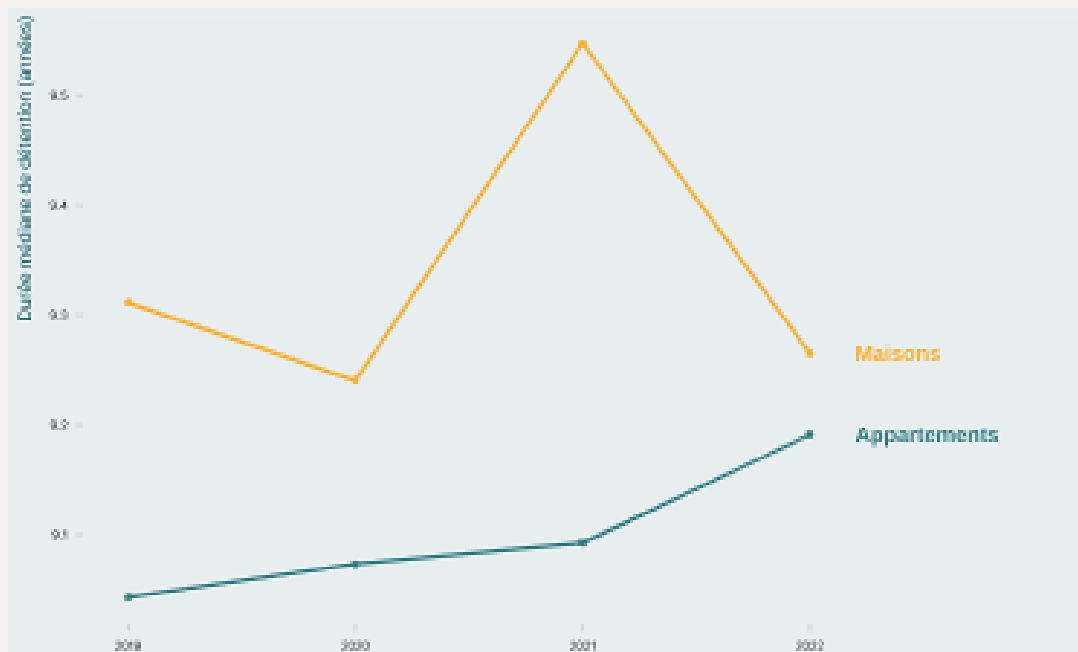
2.2.1.3 Par types de bien



2.2.2 Diagramme en violon (distribution globale)



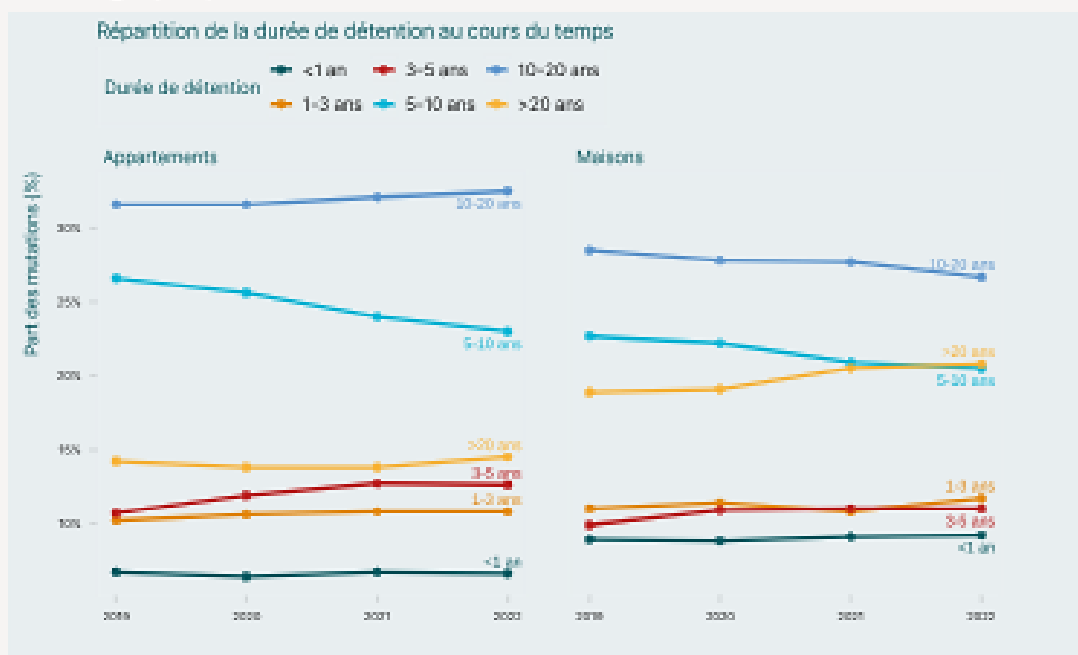
2.2.3 Évolution temporelle de la durée médiane



2.2.4 Tableau résumé durée de détention

2.2.5 Répartition de la durée de détention au cours du temps

2.2.5.1 graphique



2.2.5.2 tableau

Durée de détention par tranches

annee	type	tranche_duree	n	pourcentage
2019	Appartements	<1 an	15 866	7
2019	Maisons	<1 an	23 882	9
2019	Appartements	1-3 ans	24 283	10
2019	Maisons	1-3 ans	29 557	11
2019	Appartements	3-5 ans	25 425	11
2019	Maisons	3-5 ans	26 636	10
2019	Appartements	5-10 ans	63 014	27
2019	Maisons	5-10 ans	60 821	23
2019	Appartements	10-20 ans	74 767	32
2019	Maisons	10-20 ans	76 318	28
2019	Appartements	>20 ans	33 575	14
2019	Maisons	>20 ans	50 704	19
2020	Appartements	<1 an	14 024	6
2020	Maisons	<1 an	22 939	9
2020	Appartements	1-3 ans	23 149	11
2020	Maisons	1-3 ans	29 703	11
2020	Appartements	3-5 ans	25 922	12
2020	Maisons	3-5 ans	28 364	11
2020	Appartements	5-10 ans	55 767	26
2020	Maisons	5-10 ans	57 856	22
2020	Appartements	10-20 ans	68 788	32
2020	Maisons	10-20 ans	72 440	28
2020	Appartements	>20 ans	29 974	14
2020	Maisons	>20 ans	49 741	19
2021	Appartements	<1 an	22 353	7
2021	Maisons	<1 an	38 430	9
2021	Appartements	1-3 ans	36 328	11
2021	Maisons	1-3 ans	45 956	11
2021	Appartements	3-5 ans	42 453	13
2021	Maisons	3-5 ans	46 589	11
2021	Appartements	5-10 ans	80 417	24
2021	Maisons	5-10 ans	88 668	21
2021	Appartements	10-20 ans	107 675	32
2021	Maisons	10-20 ans	117 276	28
2021	Appartements	>20 ans	46 352	14
2021	Maisons	>20 ans	86 858	20
2022	Appartements	<1 an	25 441	7
2022	Maisons	<1 an	40 823	9
2022	Appartements	1-3 ans	41 591	11
2022	Maisons	1-3 ans	52 045	12
2022	Appartements	3-5 ans	48 593	13
2022	Maisons	3-5 ans	48 776	11
2022	Appartements	5-10 ans	88 657	23
2022	Maisons	5-10 ans	90 820	20
2022	Appartements	10-20 ans	125 421	32
2022	Maisons	10-20 ans	118 590	27
2022	Appartements	>20 ans	56 127	14
2022	Maisons	>20 ans	92 326	21

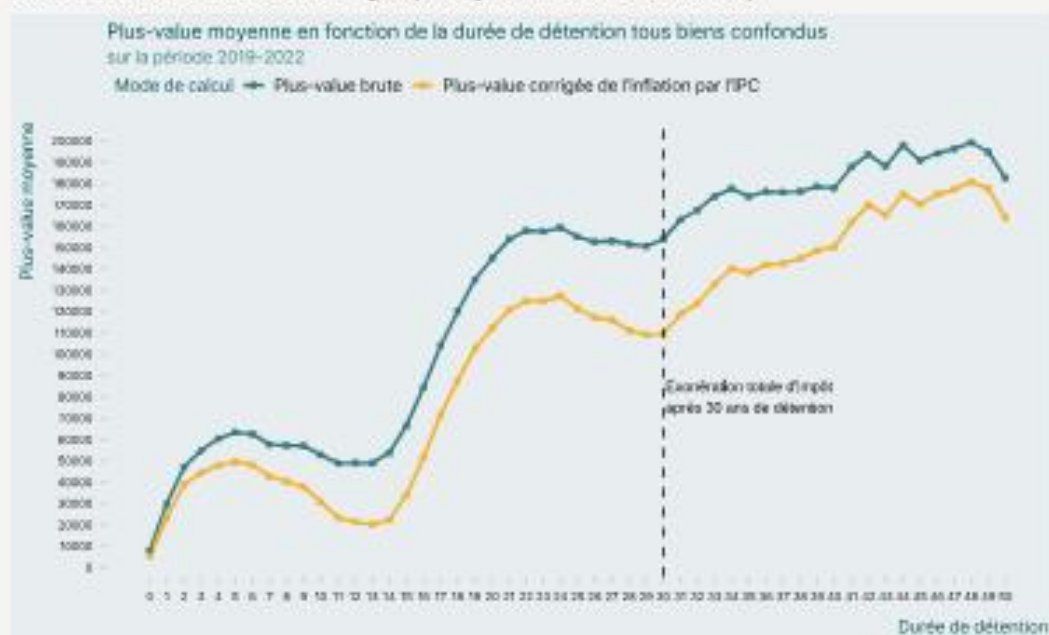
2.3 Plus-values immobilières

2.3.1 Niveau moyen des plus-values immobilières par tranches de durée de détention

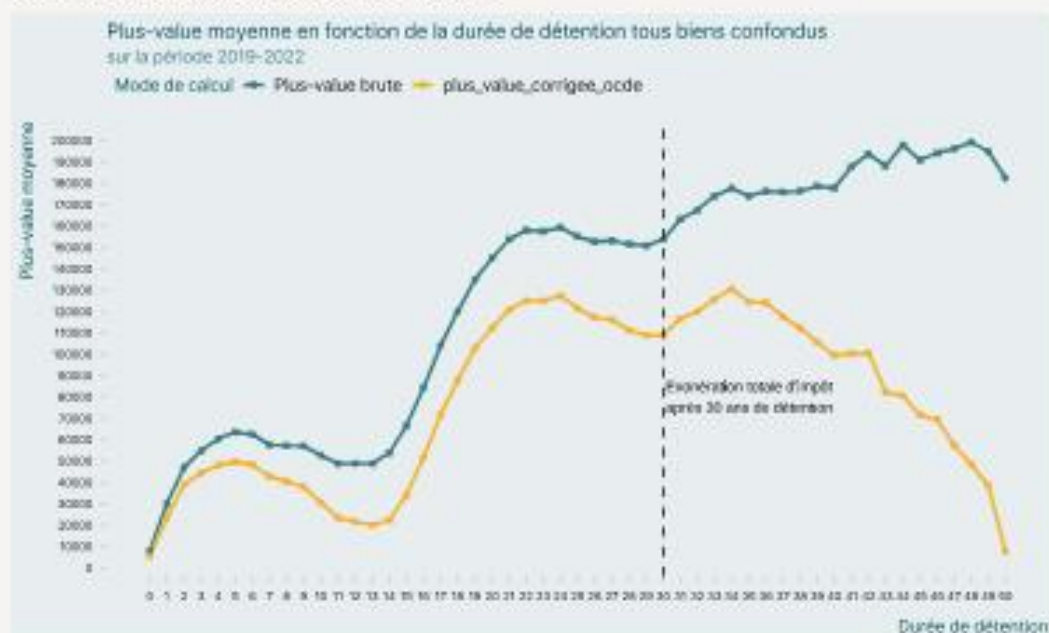
Les graphiques suivants ont été construits en rassemblant les mutations par tranche d'une année de durée de détention.

2.3.1.1 Sur l'ensemble des années disponibles (2019-2022) et des types de bien

2.3.1.1.1 Avec l'IPC de l'Insee (jusqu'en janvier 1990 seulement)

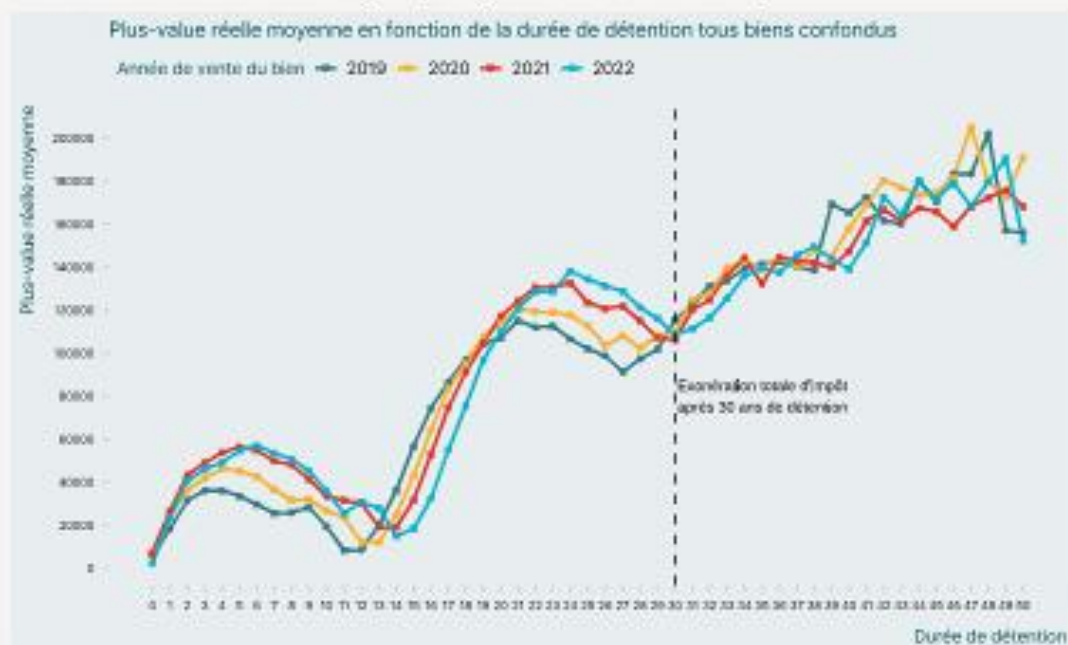


2.3.1.1.2 Avec l'indice des prix de l'OCDE

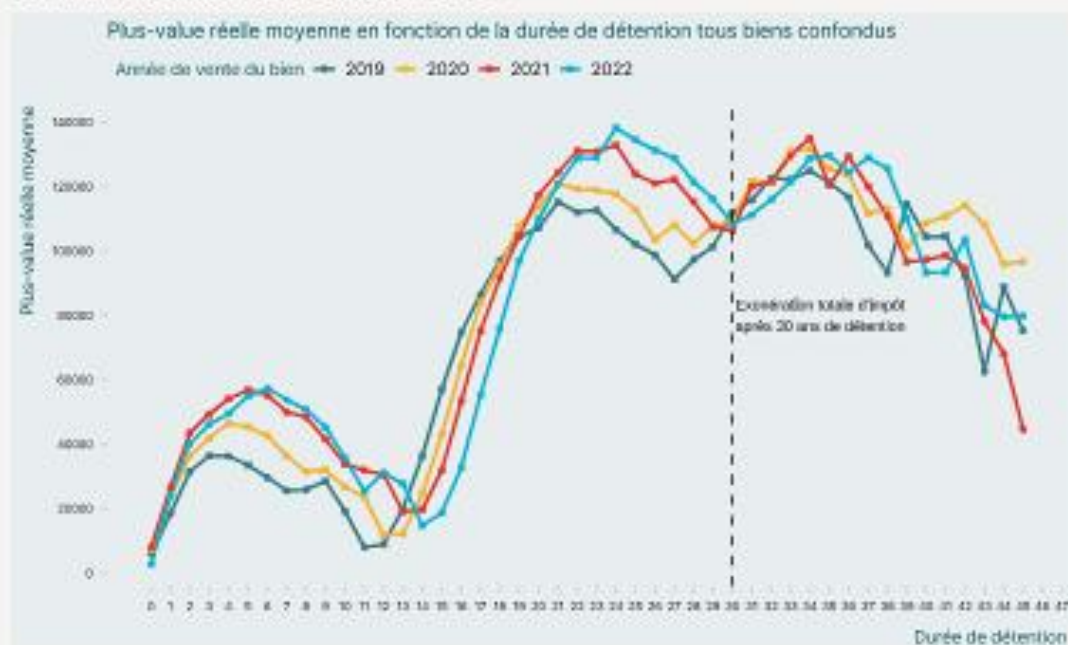


2.3.1.2 Par années

2.3.1.2.1 Avec l'IPC de l'Insee (jusqu'en janvier 1990 seulement)



2.3.1.2.2 Avec l'indice des prix de l'OCDE



2.3.1.3 Par types de bien

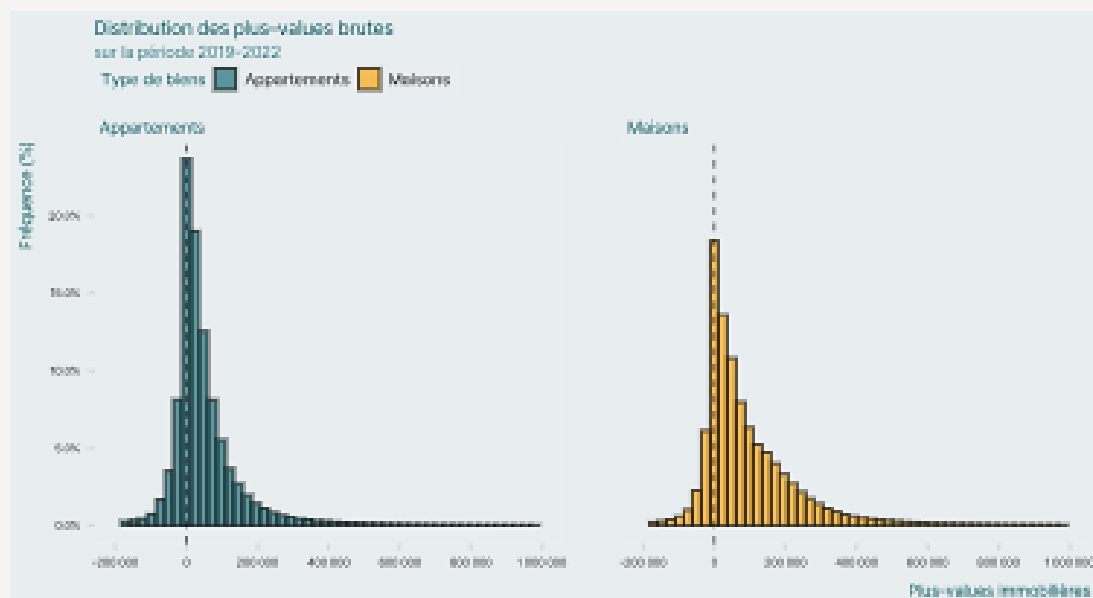
2.3.1.3.1 Avec l'IPC de l'Insee (jusqu'en janvier 1990 seulement)



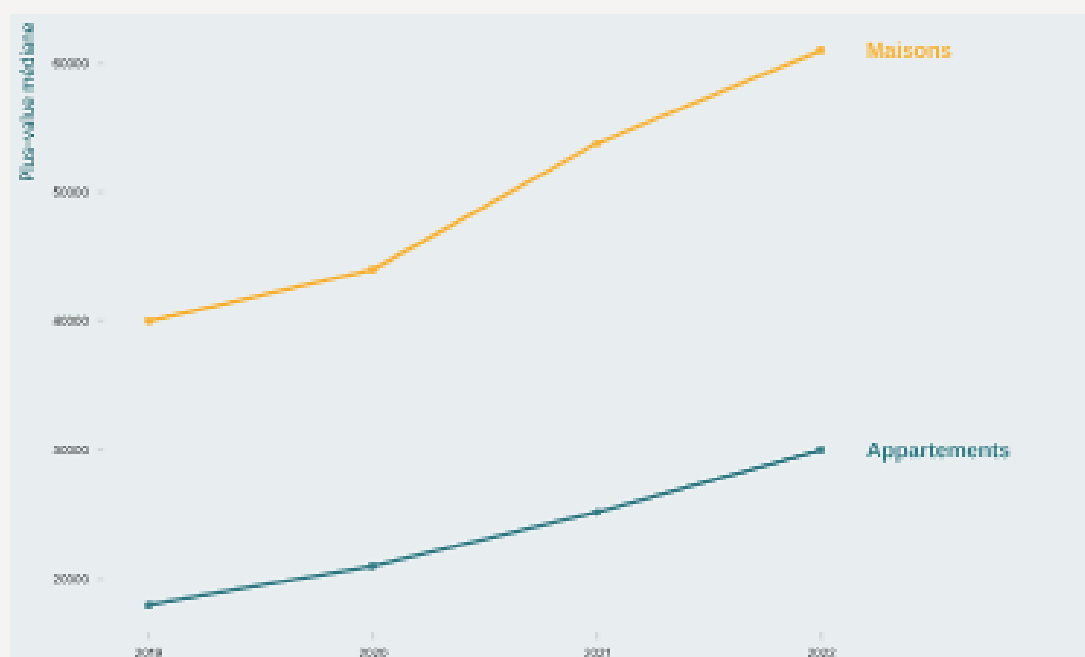
2.3.1.3.2 Avec l'indice des prix de l'OCDE



2.3.2 Histogramme des plus-values brutes (en fréquence)



2.3.3 Évolution temporelle de la plus-value médiane



2.3.4 Tableau résumé plus-values immobilières

Résumé des distributions des plus-values Immobilières

annee	type	n	min	max	moyenne	ecart_type	q25	mediane	q75
2 019	Appartements	236 930	-995 000	4 637 000	45 438	141 042	-5 000	18 000	67 000
2 019	Maisons	267 918	-987 282	4 800 000	80 285	149 165	0	40 000	129 398
2 020	Appartements	217 624	-998 680	4 539 439	46 338	140 058	-2 924	21 000	70 000
2 020	Maisons	261 043	-996 000	4 390 939	84 930	151 194	1 000	44 000	133 700
2 021	Appartements	335 578	-999 065	4 619 802	48 256	144 425	0	25 182	74 000
2 021	Maisons	423 777	-997 129	4 837 515	97 921	176 078	6 000	53 797	148 400
2 022	Appartements	385 830	-999 360	4 832 500	52 324	149 644	0	30 000	79 000
2 022	Maisons	443 380	-996 042	4 741 178	106 722	184 357	10 500	61 000	156 600

2.4 Plus-values rapportées à la durée de détention

2.4.1 Statistiques sur les plus-values (brutes) rapportées à la durée de détention

Statistiques sur les plus-values (brutes) rapportées à la durée de détention

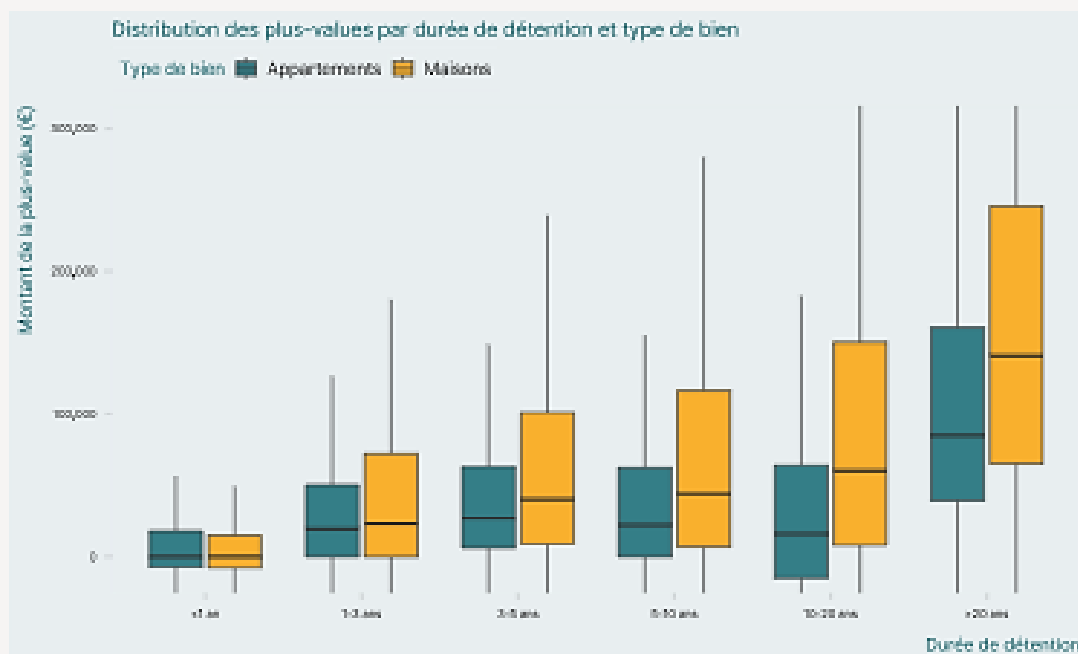
type	tranche_duree	n	moyenne	min	max	cd	q25	mediane	q75
Appartements	<1 an	77 684	-966	-998 680	3 900 000	147 494	-7 390	0	18 000
Maisons	<1 an	126 074	13 702	-996 555	3 890 000	105 009	-7 840	0	15 000
Appartements	1-3 ans	125 351	25 582	-999 360	3 882 534	128 071	0	19 355	50 400
Maisons	1-3 ans	157 261	49 350	-990 000	4 360 908	128 203	0	23 000	72 000
Appartements	3-5 ans	142 393	42 866	-998 000	4 637 000	104 739	6 000	27 000	62 862
Maisons	3-5 ans	150 365	71 906	-990 657	4 738 160	134 592	9 000	40 000	101 000
Appartements	5-10 ans	287 855	41 783	-997 000	4 832 500	110 371	0	22 000	62 000
Maisons	5-10 ans	298 165	77 725	-996 000	4 800 000	143 520	6 700	44 000	116 000
Appartements	10-20 ans	376 651	38 899	-996 700	3 936 000	138 702	-15 000	16 000	64 061
Maisons	10-20 ans	384 624	98 266	-995 792	4 390 939	168 323	8 040	60 000	150 000
Appartements	>20 ans	166 028	128 398	-996 612	4 619 802	208 273	39 203	85 007	160 514
Maisons	>20 ans	279 629	183 186	-997 129	4 837 515	215 938	65 424	140 883	245 676

2.4.2 Statistiques sur les plus-values, exprimées en taux, rapportées à la durée de détention

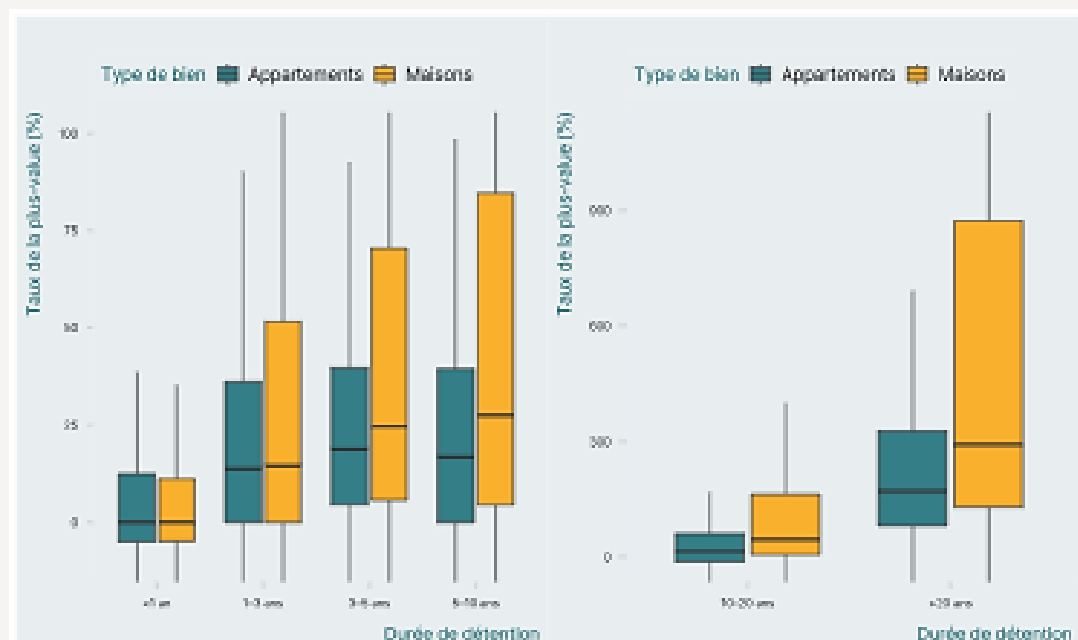
Statistiques sur les plus-values (en taux) rapportées à la durée de détention

type	tranche_duree	n	moyenne	min	max	cd	q25	mediane	q75
Appartements	<1 an	77 684	70	-99	258 471	1 596	-5	0	12
Maisons	<1 an	126 074	127	-100	139 900	1 513	-5	0	11
Appartements	1-3 ans	125 351	70	-100	453 105	1 613	0	14	36
Maisons	1-3 ans	157 261	133	-100	230 900	1 360	0	15	52
Appartements	3-5 ans	142 393	64	-99	125 893	945	5	19	40
Maisons	3-5 ans	150 365	138	-100	176 900	1 240	6	25	70
Appartements	5-10 ans	287 855	58	-100	164 151	926	0	17	39
Maisons	5-10 ans	298 165	163	-100	235 827	1 562	4	27	85
Appartements	10-20 ans	376 651	74	-100	222 630	1 077	-12	15	60
Maisons	10-20 ans	384 624	272	-100	416 566	1 831	6	45	163
Appartements	>20 ans	166 028	386	-99	339 358	1 620	83	171	326
Maisons	>20 ans	279 629	1 149	-100	364 321	3 689	130	293	873

2.4.3 Boîtes à moustache: montant des plus values en fonction des durées de détention



2.4.4 Boîtes à moustache: Pourcentage de plus values en fonction des durées de détention



3 Estimation de l'impôt sur les plus-values immobilière

Cette partie présente les tentatives de mesure de l'impôt à partir des données de mutation des notaires.

3.1 Limites

Faute de pouvoir distinguer les mutations portant sur des résidences principales, qui sont exonérées d'impôt, ce calcul surestime l'impôt théorique, en l'appliquant à l'ensemble des mutations observées. Cette approche reste néanmoins utile pour comparer différentes hypothèses de rendement brut ou net selon les effets de l'inflation et la durée de détention.

3.2 Méthodologie de calcul

L'impôt sur les plus-values immobilières a été estimé selon deux méthodes distinctes, à partir des données de mutations portant sur les maisons et appartements.

3.2.1 Méthode 1 — Calcul fiscal standard

Dans un premier temps, la plus-value de cession a été calculée en majorant le prix d'acquisition selon les règles fiscales usuelles :

- +7,5 % au titre des droits de mutation à titre onéreux ;
- +15 % au titre des travaux de construction (forfait en l'absence de justificatifs).

Le prix d'acquisition majoré est donc :

$$P_{acq}^{maj} = P_{acq} \times (1 + 0.075 + 0.15)$$

La plus-value de cession brute s'écrit :

$$PV_{cession} = P_{vente} - P_{acq}^{maj}$$

Un taux d'imposition global dépendant de la durée de détention a ensuite été appliqué (incluant impôt sur le revenu et prélèvements sociaux), selon la grille d'abattements progressifs en vigueur. L'impôt est alors :

$$Impet = \max(PV_{cession} \times t_{impôt}, 0)$$

3.2.2 Méthode 2 — Correction de l'effet prix (inflation)

La seconde méthode vise à estimer une plus-value réelle, corrigée de l'inflation. Pour cela, le prix d'acquisition majoré est corrigé via l'indice des prix à la consommation (IPC) entre la date d'achat et la date de vente :

3.2.2 Méthode 2 — Correction de l'effet prix (inflation)

La seconde méthode vise à estimer une plus-value réelle, corrigée de l'inflation. Pour cela, le prix d'acquisition majoré est corrigé via l'indice des prix à la consommation (IPC) entre la date d'achat et la date de vente :

$$P_{acq}^{corr} = P_{acq}^{maj} \times \frac{IPC_{vente}}{IPC_{achat}}$$

La plus-value réelle devient :

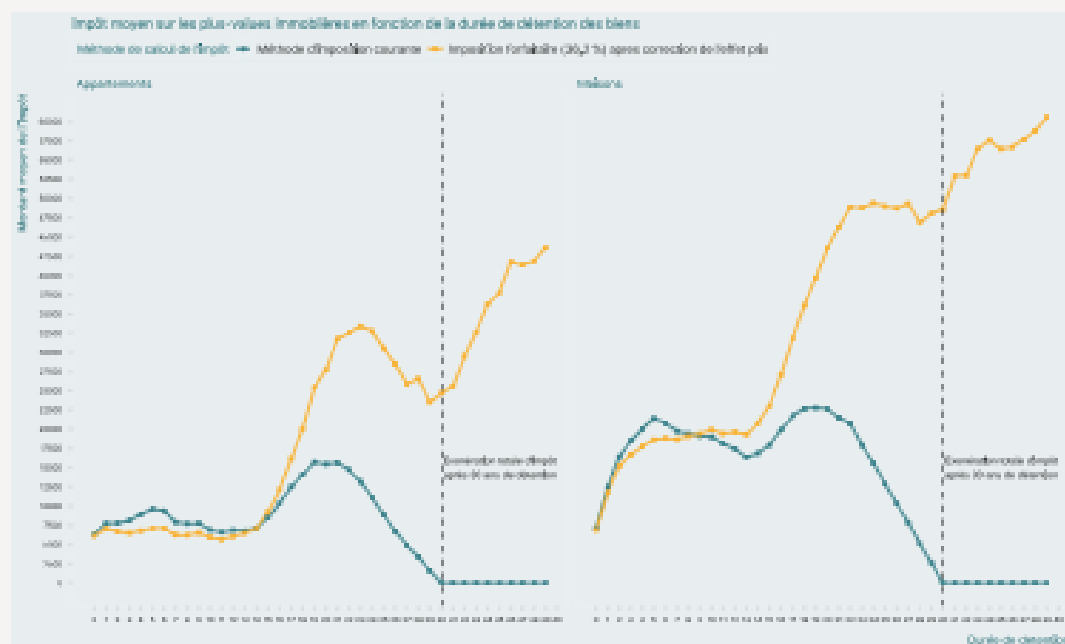
$$PV_{corr} = P_{vente} - P_{acq}^{corr}$$

Un taux forfaitaire unique de 36,2 % est appliqué à cette base pour estimer un impôt corrigé :

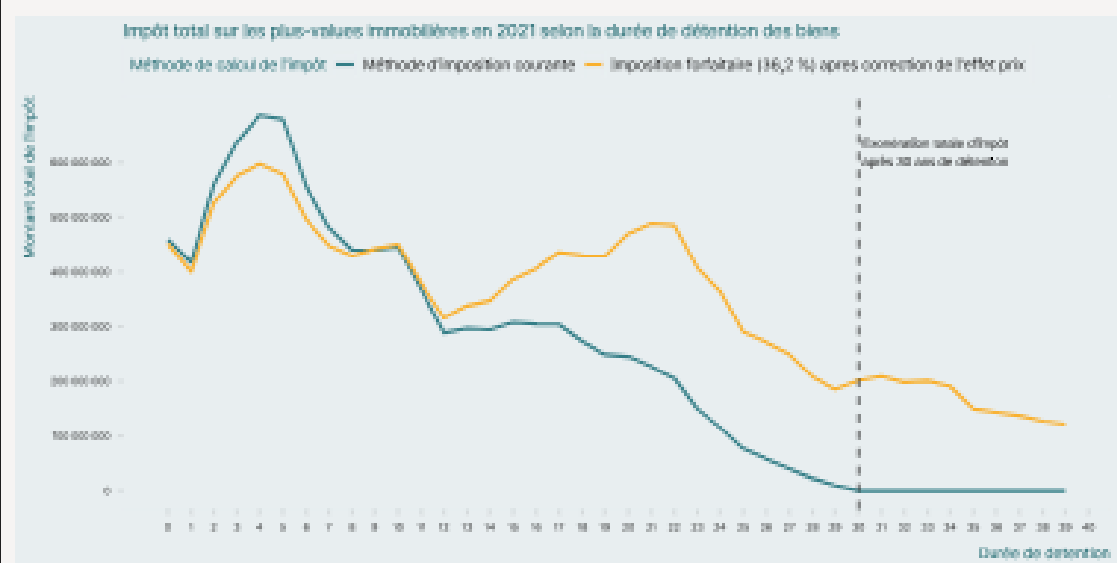
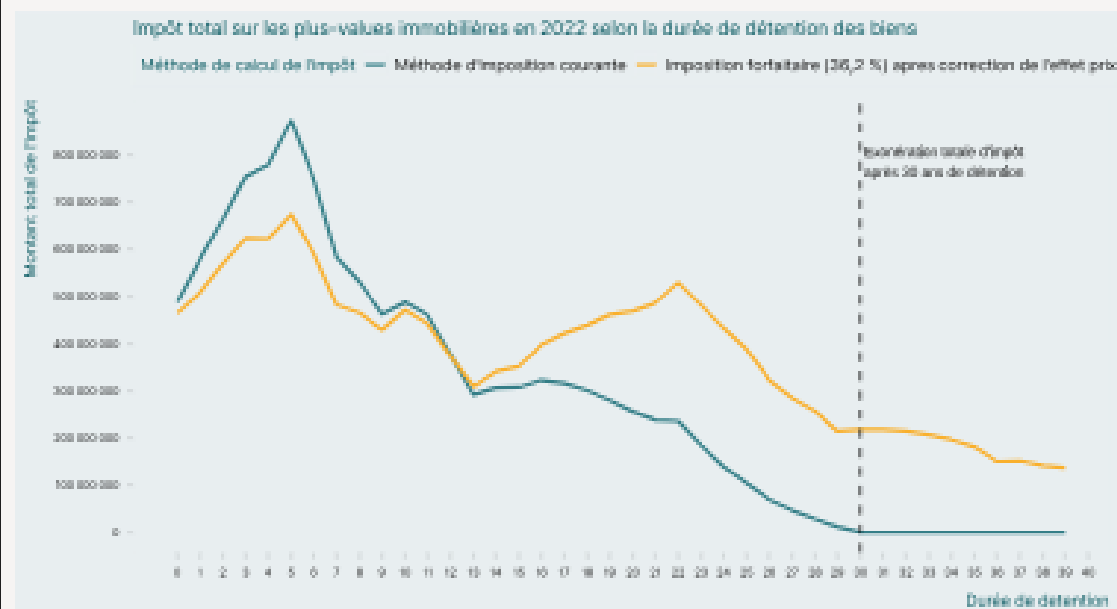
$$Impet_{corr} = \max(PV_{corr} \times 0.362, 0)$$

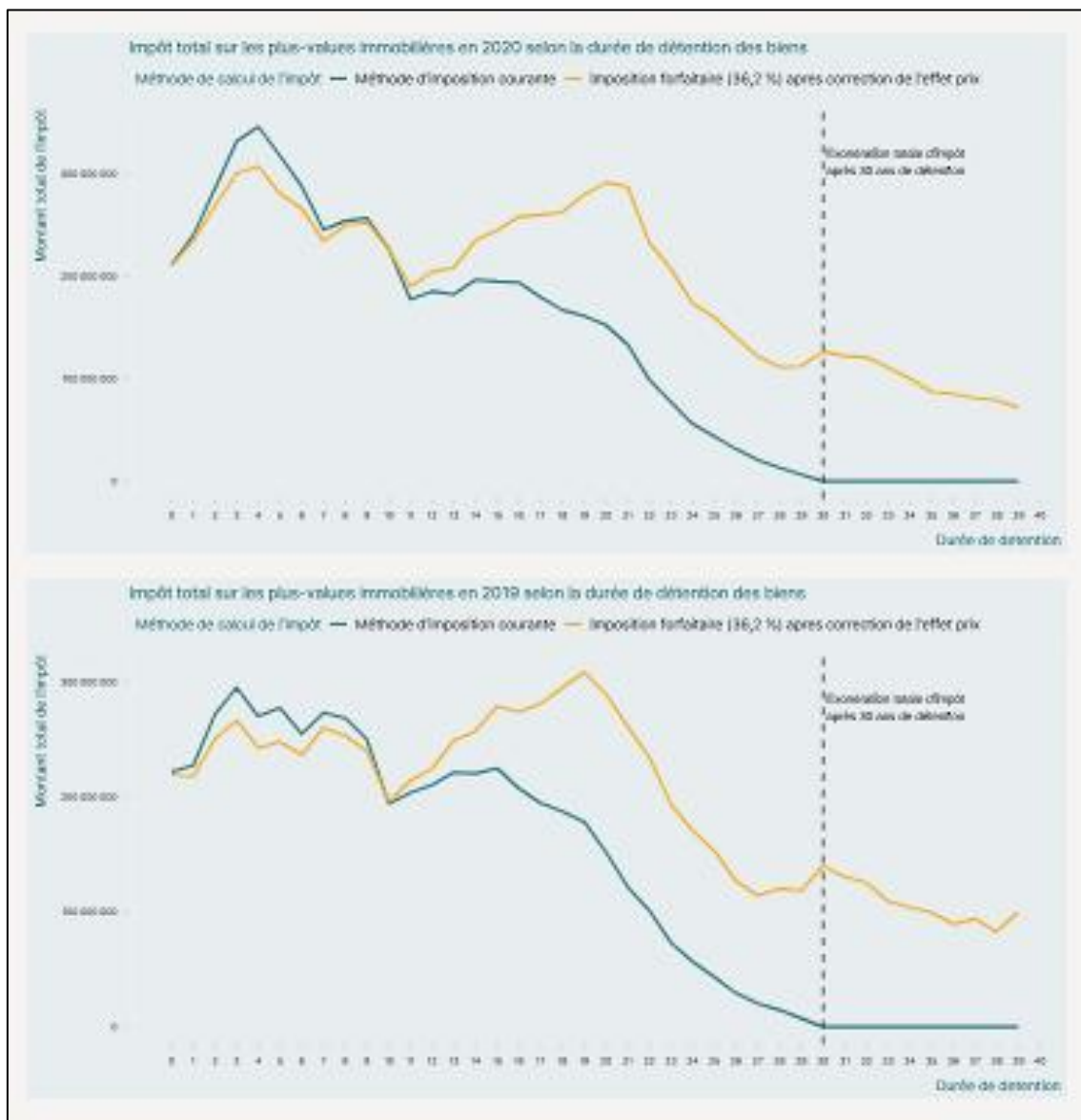
3.3 Résultats: Impôt moyen sur les PVI en fonction de la durée de détention des biens

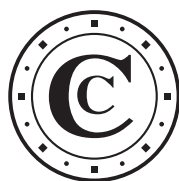
3.3.1 par types de bien



3.3.2 par années







Le présent cahier ainsi que l'intégralité du rapport sur
« *L'imposition des plus-values immobilières des particuliers* »
sont disponibles sur le site internet de la Cour des comptes :
www.ccomptes.fr