



(1er février 2012).

Vous l'avez compris, il ne vous reste que peu de temps pour examiner la situation de vos immeubles existants, de vos projets d'acquisition à venir, et des possibilités qui s'offrent à vous. Si vous envisagiez par exemple de céder, à deux ou trois ans, un immeuble locatif détenu à ce jour depuis plus de 15 ans, vous auriez grand intérêt à prendre en compte le poids de cette réforme par rapport à l'augmentation potentielle de la valeur de ce bien. Si vous envisagiez d'acquérir un immeuble professionnel, il serait nécessaire de sérier vos objectifs par ordre d'importance afin que votre conseil puisse vous proposer la solution la plus adaptée à votre cas : acquisition par une SCI à l'IR ou à l'IS, achat par démembrement de propriété... Antérieurement au 1er janvier 2004, l'exonération des plus-values immobilières des particuliers n'était prévue que pour les immeubles détenus depuis plus de 22 ans.

Le législateur avait ensuite abaissé cette même durée à 15 ans.

Aujourd'hui, il la rallonge à 30 ans. Gouverner, c'est prévoir... Les gouvernements, au gré de l'évolution des finances publiques et de leur appréciation du poids du régime de taxation sur le marché de l'immobilier, font osciller la durée d'obtention de l'exonération...

La marge reste cependant étroite car, à trop vouloir taxer, le risque n'est-il pas de « casser » le marché immobilier, et donc, de couper les rentrées de l'Etat liées aux taxes sur les transactions ? Gouverner, c'est prévoir...

Néanmoins, en matière fiscale, ce qui est vrai aujourd'hui ne l'est pas forcément demain.

Envisager l'avenir à la lumière des textes actuels apparaît alors comme un mal nécessaire.