ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 16737

Texte de la question

M. Bernard Perrut attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les inquiétudes qui lui ont été exprimées par certains de ses administrés concernant la taxation des plus-values de cession de terrains à bâtir, à partir du 1er janvier 2013, et souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement en ce domaine.

Texte de la réponse

Afin de créer un « choc d'offre » foncier propice à la libération des terrains constructibles, le projet de loi de finances pour 2013 présenté par le Gouvernement mobilisait la fiscalité pour soutenir l'offre de logements, en incitant à la mise sur le marché de biens immobiliers. En effet, dans un contexte de crise du logement, marqué par une insuffisance de l'offre face à la demande, le Gouvernement, conformément aux orientations du Président de la République, s'est fixé pour objectif la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux. Pour contribuer à atteindre cet objectif, l'article 15 de la loi de finances pour 2013 tel qu'adopté par le Parlement prévoyait un aménagement du régime d'imposition des plus-values immobilières afin de lutter contre la rétention des ressources foncières par les propriétaires et accroître l'offre de logements. Ainsi, et de manière pérenne, l'article 15 précité de la loi de finances pour 2013 modifiait le régime d'imposition des plus-values immobilières des cessions de terrains à bâtir. D'une part, dès l'année 2013, et sous réserve de mesures transitoires, les plus-values de l'espèce auraient été déterminées sans prise en compte d'un abattement pour durée de détention. En effet, l'application de cet abattement, venant réduire l'assiette des plus-values immobilières et conduisant à une exonération totale de la plus-value réalisée au bout de trente ans de détention des terrains, incite à la rétention des ressources foncières par les propriétaires. D'autre part, à compter du 1er janvier 2015, les plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir auraient été soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans un souci de justice fiscale. Leur imposition à la source au taux proportionnel de 19 % demeurait au jour de la cession chez le notaire mais elle ne constituait plus qu'un simple « acompte », le cas échéant restituable, de l'impôt sur le revenu dû au barème progressif. L'entrée en vigueur de cette mesure différée au 1er janvier 2015 aurait permis de créer un « choc d'offre » immédiat, propice à la mise sur le marché des ressources foncières constructibles. La combinaison de ces deux mesures modifiant le régime d'imposition des cessions de terrains à bâtir était de nature à fluidifier un marché immobilier atone et à accroître la construction de logements. Cela étant, dans une appréciation globale des impositions pesant sur les cessions de terrains à bâtir, le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, a censuré les dispositions de l'article 15 de la loi de finances pour 2013. Par conséquent, le régime d'imposition des plus-values sur cessions de terrains à bâtir demeure inchangé pour les cessions intervenues depuis le 1er janvier 2013. Ainsi, les plus-values immobilières portant sur de tels biens sont déterminées, conformément aux dispositions des articles 150 V à 150 VD du code général des impôts, par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Sur la plus-value brute ainsi déterminée, est appliqué un abattement en fonction de la durée de détention du bien fixé à 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4 % pour chaque année au-delà de la dix-septième et enfin 8 % pour chaque année au-delà de la vingt-quatrième, conduisant à

l'exonération totale des plus-values au terme de trente ans de détention. Ces plus-values immobilières sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %. Par ailleurs, elles ne sont pas soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées, issue de l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510 du 29 décembre 2012), codifiée sous l'article 1609 nonies G du code général des impôts. Toutefois, compte tenu de l'intensité de la crise du logement et de la nécessité de lutter contre la rétention foncière en neutralisant la fiscalité dans le choix des propriétaires de céder ou non leurs terrains à bâtir, le Gouvernement entend engager une nouvelle réflexion, dans le respect des exigences formulées par le Conseil constitutionnel, en vue de la mise en place d'une fiscalité propice à la mise sur le marché des ressources foncières constructibles disponibles.

Données clés

Auteur : M. Bernard Perrut
Circonscription : Rhône (9e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 16737
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : Budget
Ministère attributaire : Budget

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 29 janvier 2013, page 933
Réponse publiée au JO le : 5 mars 2013, page 2536