



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 48340

Texte de la question

M. Franck Reynier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les modifications de fiscalité concernant les plus-values immobilières, suite à l'adoption du projet de loi de finances pour 2014. Il est aujourd'hui très difficile pour certain notaires de statuer sur l'issue d'un dossier de vente d'un terrain, en raison de l'incertitude en ce qui concerne le maintien des règles fiscales applicables en 2014. En effet, la suppression des abattements pour la durée de détention pour les ventes régularisées à compter du 01 janvier 2014 occasionnerait une taxation de la plus-value à 34,5 %. Cette taxation se décompose selon les termes suivants : 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5 % au titre des prélèvements sociaux. Cette décision est en parfaite contradiction avec la réponse ministérielle début avril 2013 qui prévoyait le maintien de l'abattement pour la durée de détention (exonération des plus-values après 30 ans) pour « les opérations de cession engagées par une promesse de vente enregistrée avant le 31 décembre 2013 ». L'application immédiate de la suppression de l'abattement pour la durée de détention, sans période transitoire, serait préjudiciable pour certaines opérations en cours dans de nombreuses communes, notamment pour l'aménagement des zones d'activités et les emplois qui en dépendent, ainsi que pour l'offre de logements sur notre territoire. Les projets actuellement en cours en matière de développement économique, de création d'emploi et de mise sur le marché de logements doivent pouvoir aboutir. En conséquence, il lui demande si le Gouvernement entend maintenir une période transitoire pour l'application de la nouvelle réglementation sur les plus-values applicable aux terrains à bâtir.

Texte de la réponse

Dans un contexte de crise du logement marquée 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. Dès lors, conformément aux mesures composant le « Plan d'investissement pour le logement » annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013, le Gouvernement a engagé une réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers en vue de lutter contre la rétention des ressources foncières. Figurant à l'article 27 de la loi de finances pour 2014 définitivement adoptée par le Parlement le 19 décembre 2013, cette réforme prévoyait notamment la suppression de l'abattement pour durée de détention pour le calcul du montant imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values de cession de terrains à bâtir réalisées à compter du 1er mars 2014. Toutefois, dans sa décision n° 2013-685 DC du 29 décembre 2013, le Conseil constitutionnel a censuré ce dispositif. Il résulte de cette censure partielle de l'article 27 précité de la loi de finances pour 2014 (n° 2013-1278 du 29 décembre 2013) que le régime fiscal et social des plus-values de cession de terrains à bâtir réalisées depuis le 1er janvier 2014 est inchangé : ces plus-values continuent à bénéficier, tant pour l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux, de l'abattement pour durée de détention applicable depuis le 1er février 2012. Ainsi, le montant imposable de ces plus-values est calculé en appliquant à la plus-value brute, déterminée conformément à l'article 150 V du code général des impôts, un abattement pour durée de détention progressif fixé à 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8 % pour chaque

année de détention au-delà de la vingt-quatrième, conduisant à l'exonération totale des plus-values à l'issue d'un délai de détention de trente ans. Ces précisions, qui ont fait l'objet de la publication le 9 janvier 2014 du rescrit n° 2014/01 au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts sous le paragraphe n° 154 du BOI-RFPI-PVI-20-20-20140109, sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Franck Reynier](#)

Circonscription : Drôme (2^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48340

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 janvier 2014](#), page 779

Réponse publiée au JO le : [5 août 2014](#), page 6743