



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 62008

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Déaut appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget, sur les plus-values de cession de terrains à bâtir. Le Gouvernement avait proposé de supprimer, à compter du 1er mars 2014, l'abattement pour durée de détention lors de la vente de terrains à bâtir afin de favoriser la mise sur le marché d'un nombre plus important de terrains et permettre la construction de maisons individuelles et de logements collectifs. Cette mesure entendait répondre au manque de logements sur notre territoire et doper le secteur du bâtiment et donc la création d'emplois. Le Conseil constitutionnel a censuré cette mesure. Ainsi, l'administration fiscale précise les modalités de détermination des plus-values de cession de terrains à bâtir réalisées depuis le 1er janvier 2014 et confirme que l'entrée en vigueur au 1er mars 2014 de la suppression de l'abattement pour durée de détention pour les cessions de terrains à bâtir a été invalidée, mais que les terrains à bâtir ont été maintenus exclus de l'entrée en vigueur au 1er septembre 2013 du nouveau régime des plus-values immobilières. Il lui demande s'il envisage de présenter sous une autre forme une telle mesure et sous quel calendrier.

Texte de la réponse

Dans le cadre du plan de relance de la construction de logements annoncé par le Premier ministre le 29 août 2014, le Gouvernement a engagé une réforme, inscrite à l'article 4 de la loi n° 2014-164 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, du régime d'imposition des plus-values immobilières résultant de la cession de terrains à bâtir, afin d'inciter à la libération des ressources foncières constructibles. A cet effet, la fiscalité des plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits y afférents a été allégée par l'application, pour la détermination des plus-values imposables, de la même cadence et du même taux d'abattement pour durée de détention que pour les cessions des autres biens immobiliers. Ainsi, pour les cessions de tels biens réalisées depuis le 1er septembre 2014, le montant des plus-values imposables à l'impôt sur le revenu est déterminé en appliquant un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième, puis de 4 % au titre de la vingt-deuxième, le tout conduisant à une exonération totale à l'issue de vingt-deux ans de détention. Le montant imposable aux prélèvements sociaux est quant à lui déterminé en appliquant un abattement de 1,65 % pour chaque année de détention au delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième, de 1,60 % pour la vingt deuxième année et de 9 % pour chaque année au-delà de la vingt deuxième, le tout conduisant à une exonération totale à l'issue de trente ans de détention. Ces nouvelles modalités de détermination des plus-values de cession de terrains à bâtir s'appliquent depuis le 1er septembre 2014. Par ailleurs, afin de relancer immédiatement le marché immobilier et d'encourager les détenteurs de terrains à bâtir à céder leurs biens, un abattement exceptionnel de 30 % a été mis en place pour la détermination de l'assiette nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values résultant de la cession de tels biens. S'agissant d'une mesure fiscale incitative destinée à libérer les ressources foncières constructibles, cet abattement exceptionnel s'applique, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention, à la double condition que la cession ait été précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015 et que la cession soit réalisée au plus tard le 31

décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. Enfin, pour les opérations engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015, cet abattement exceptionnel de 30 % a été étendu, sous conditions, aux cessions de biens immobiliers bâtis destinés à la démolition par l'acquéreur en vue de la reconstruction de logements en zone tendue, permettant ainsi une augmentation de l'offre de logements dans les zones qui en manquent le plus. Au total, l'ensemble de ces mesures prises par le Gouvernement contribue à alléger la fiscalité pesant sur les cessions de terrains à bâtir, mais également à libérer rapidement du foncier constructible.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Le Déaut](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (6^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62008

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 juin 2015

Question publiée au JO le : [29 juillet 2014](#), page 6331

Réponse publiée au JO le : [18 août 2015](#), page 6350