



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Abattement sur les cessions de terrain à bâtir

Question écrite n° 6113

Texte de la question

M. Martial Saddier attire l'attention de Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie et des finances, sur l'introduction, dans l'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, d'un abattement fiscal exceptionnel sur les plus-values liées à la vente de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis situés dans les zones les plus tendues (A et A *bis*), sous certaines conditions. Toutefois, ce dispositif fiscal exclut les territoires ruraux, ainsi que les communes situées en zone B1, déjà écartés de la réforme du « dispositif Pinel » et de celle du PTZ introduites par la loi de finances pour 2018. Aussi, il souhaite savoir si le Gouvernement envisage d'étendre cet abattement fiscal aux territoires ruraux ou situés en zone B1. Il souhaite également connaître les mesures que le Gouvernement envisage en faveur du logement dans ces territoires.

Texte de la réponse

Conformément à la « Stratégie pour le logement » présentée le 20 septembre 2017 par le ministre de la cohésion des territoires et afin d'encourager la libération du foncier constructible au sein des zones les plus tendues pour, in fine, accroître l'offre de logements, un abattement exceptionnel applicable aux plus-values immobilières réalisées par les particuliers a été institué par l'article 28 de la loi no 2017 1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017. Cet abattement exceptionnel est applicable aux plus-values de cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts (CGI) ou de biens immobiliers bâtis, ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés dans des communes classées, par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, à la double condition que la cession : - soit précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1er janvier 2018, et au plus tard le 31 décembre 2020 ; - soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine. Cet abattement exceptionnel au taux de 70 % s'applique aux plus-values nettes déterminées après application de l'abattement pour durée de détention dès lors que le cessionnaire s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des locaux neufs destinés à l'habitation, le cas échéant après démolition des constructions existantes, sous condition de densification, dans les quatre années qui suivent la date de la cession. Ce taux est, par ailleurs, porté à 85 % en cas d'engagement supplémentaire pris par le cessionnaire de réaliser majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires. A cet égard, l'arrêté du 29 décembre 2017 fixant la liste des communes situées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements pour l'application de l'abattement prévu au II de l'article 28 de la loi no 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 précise que les communes se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements s'entendent de celles classées dans les zones A bis et A telles qu'elles sont définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, le ciblage de l'abattement exceptionnel sur les seules zones

les plus tendues du territoire en termes d'offre de logements est conforme aux engagements pris par le Président de la République, lors de la conférence nationale des territoires qui s'est tenue le 17 juillet 2017, d'apporter une « réponse différenciée » à chacun des territoires en fonction de leurs besoins en matière de logements. Cet engagement répond également aux recommandations de la Cour des Comptes, formulées dans son audit de juin 2017 sur « La situation et les perspectives des finances publiques », de concentrer les aides fiscales sur les zones les plus tendues du territoire, afin d'améliorer ainsi l'efficacité de la dépense publique. C'est pourquoi, le Gouvernement n'entend pas modifier le centrage de cet avantage fiscal sur les seules zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte, à savoir au sein des zones A et A bis du territoire, et ce, d'autant plus, que l'extension de cet abattement exceptionnel particulièrement incitatif (abattement de 70 % porté à 85 % s'appliquant sur des plus-values nettes) aux biens immobiliers cédés dans la zone B1, voire au sein des zones rurales, représenterait un coût budgétaire conséquent, alors même que le marché immobilier au sein des communes concernées ne présente pas nécessairement de tension qui pourrait justifier une telle dépense fiscale. Pour autant, dans le cadre de sa « Stratégie pour le logement », le Gouvernement a également porté dans les lois de finances de fin d'année des mesures fiscales en faveur de ces territoires. L'article 28 précité de la seconde loi de finances rectificative pour 2017 a ainsi prorogé jusqu'au 31 décembre 2020 la période d'application : - des exonérations d'imposition des plus-values immobilières en faveur des cessions réalisées au profit du logement social, prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national, zone B1 et communes rurales comprises ; - de l'exonération d'imposition des plus-values immobilières en faveur des cessions de droits de surélévation, prévue au 9° du II de l'article 150 U du CGI, applicable sur l'ensemble du territoire national, afin de préserver nos territoires du mitage urbain.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

Circonscription : Haute-Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6113

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie et finances \(Mme la SE\)](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 mars 2018](#), page 1824

Réponse publiée au JO le : [22 mai 2018](#), page 4248