



14ème législature

Question N° : 14907	De M. Pascal Terrasse (Socialiste, écologiste et républicain - Ardèche)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >plus-values : imposition	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > cessions immobilières. terrains à bâtir.
Question publiée au JO le : 01/01/2013 Réponse publiée au JO le : 07/05/2013 page : 4974 Date de changement d'attribution : 20/03/2013		

Texte de la question

M. Pascal Terrasse attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur de nouvelles conditions d'exonération d'impôts des plus-values immobilières, pour des projets qui seraient réalisés par des bailleurs sociaux. Cette mesure, au seul bénéfice des opérations réalisées avec des bailleurs sociaux ou en VEFA au bénéfice des bailleurs sociaux, permettrait de favoriser la réalisation de logements sociaux, tant en primo accession, qu'en usage locatif. L'exonération de la plus-value ne serait effective qu'après constatation de la destination des logements construits : dépôt du permis de construire par un bailleur social ou contrat de VEFA entre un promoteur et un bailleur social dans un délai de 18 mois à compter du compromis de vente. Dans l'hypothèse où une fraude serait constatée, le recouvrement de l'impôt sur les plus-values serait immédiat et pourquoi pas majoré. Dès lors, il aimerait savoir s'il est possible d'envisager l'exonération d'impôts sur la plus-value réalisée sur cession d'un terrain à bâtir au profit d'un bailleur social.

Texte de la réponse

Jusqu'au 31 décembre 2011, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers lors de la cession de biens immobiliers au profit soit directement d'organismes en charge du logement social, soit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public foncier en vue de leur cession ultérieure à un organisme en charge du logement social, étaient exonérées d'impôt en application respectivement des 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI). L'effet incitatif de ces mesures étant en partie conditionné à leur caractère temporaire, leur application était donc limitée dans le temps. La proposition consistant à encourager la cession de terrains à bâtir au profit des bailleurs sociaux en instaurant une exonération des plus-values immobilières réalisées à cette occasion, sous réserve que les terrains cédés soient effectivement affectés à bref délai à la construction de logements sociaux et à peine de mise en recouvrement de l'impôt dû dans le cas contraire, rejoint l'objectif de ces exonérations applicables jusqu'au 31 décembre 2011. Toutefois, de par ses conditions d'application, cette proposition introduirait un mécanisme de fonctionnement plus complexe, préjudiciable in fine à son effet incitatif. En effet, la qualité même du cessionnaire final, écartant toute possibilité d'utilisation du terrain cédé à d'autres fins que la construction de logements sociaux, constitue un gage d'utilisation des biens cédés conforme à l'objectif poursuivi, sans qu'il soit besoin d'introduire des contraintes particulières conduisant à la remise en cause a posteriori de l'avantage octroyé au cédant du fait d'un retard dans la mise en construction qui serait imputable au cessionnaire. Pour atteindre l'objectif d'incitation à la construction de logements sociaux, l'article 15 de la loi de finances pour 2013 n° 2012-1509 du 29 décembre 2012, réformant la fiscalité des plus-values immobilières afin de lutter contre la crise du logement, prévoyait de reconduire jusqu'au 31



décembre 2014 les dispositifs d'exonération prévus aux 7° et 8° précités du II de l'article 150 U du CGI. Toutefois, dans une appréciation globale des impositions pesant sur les cessions de terrains à bâtir issues de la réforme de leur régime d'imposition, le Conseil constitutionnel a censuré l'ensemble des dispositions de l'article 15 précité de la loi de finances pour 2013 dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, y compris donc la reconduction jusqu'au 31 décembre 2014 des exonérations précitées prévues en faveur des cessions directes ou indirectes d'immeubles à des bailleurs sociaux. Compte tenu de l'intensité de la crise du logement, 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 propre à améliorer l'offre de logement en incitant à la mise sur le marché des ressources immobilières, notamment non-bâties, dont notre pays a besoin. La mise en place d'un dispositif particulier d'incitation à la cession de biens immobiliers en faveur des organismes en charge du logement social a vocation à s'intégrer dans cette réflexion d'ensemble. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.