



14ème législature

Question N° : 16114	De M. Marc Le Fur (Union pour un Mouvement Populaire - Côtes-d'Armor)	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 : 22/01/2013 Réponse publiée au JO le : 12/03/2013 page : 2794		

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la fiscalité des terrains à bâtir. La loi de finances pour 2013, a modifié le régime fiscal des plus-values immobilières (PVI - art.150 U du CGI). Ce texte différencie les régimes d'imposition des plus-values immobilières, entre immobilier bâti (maisons, appartements) hors résidence principale qui reste exonérée et terrains à bâtir. Pour l'immobilier bâti, le texte prévoit d'appliquer un abattement fiscal de 20 % sur les plus-values tirées de toute transaction immobilière effectuée en 2013, en plus de l'abattement pour durée de détention selon le barème en vigueur. Compte tenu des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc. soit 15,5 %) qui demeurent applicables, l'abattement global se monte à 11 %. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux résidences secondaires et à l'immobilier d'investissement locatif (appartements ou maisons mis en location). Pour les terrains constructibles, le texte supprime pour 2013 et 2014 l'abattement progressif pour durée de détention. Cet abattement, qui permettait de bénéficier d'une exonération totale d'imposition sur la plus-value au bout de 30 ans, est accusé de favoriser la rétention foncière. Le taux forfaitaire des PVI en vigueur, soit 19 % (hors prélèvements sociaux) serait maintenu durant cette période. Ces plus-values au barème progressif de l'impôt sur le revenu en 2015 et non plus au taux forfaitaire appelé à être supprimé à ce moment-là. Il lui demande d'une part de préciser les modalités de mise en œuvre de cette modification, et d'autre part de lui indiquer outre les impositions prévues aux articles 1529 et 1605 *nonies* du code général des impôts quels sont les autres prélèvements qui s'appliquent à la vente d'un terrain à bâtir.

Texte de la réponse

En vue de lutter contre la rétention des ressources foncières et d'accroître l'offre de logements, l'article 15 de la loi de finances pour 2013 prévoyait une réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières, à titre principal des plus-values de cession de terrains à bâtir. Toutefois, dans une appréciation globale des impositions pesant sur les cessions de terrains à bâtir, le Conseil constitutionnel a, dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, censuré les dispositions de l'article 15 précité. Par suite, le régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir est inchangé pour les cessions intervenues depuis le 1er janvier 2013. Ainsi, les plus-values immobilières portant sur de tels biens sont, comme celles portant sur les autres biens immobiliers, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %, après application de l'abattement pour durée de détention. Le cas échéant, les plus-values résultant de la cession de terrains nus devenus constructibles peuvent également être soumises aux taxes prévues aux articles 1529 et 1605 *nonies* du code général des impôts (CGI), la première instituée à titre facultatif par les communes ou, en accord avec les communes qu'ils regroupent, les établissements de coopération intercommunale (EPCI), la seconde applicable de plein droit et dont le produit est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs. En



revanche, les plus-values de cession de terrains à bâtir ne sont pas soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées, codifiée sous l'article 1609 nonies G du CGI issu de l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510 du 29 décembre 2012), qui est applicable depuis le 1er janvier 2013. Il est précisé que l'article 1609 nonies F du CGI prévoit, hors Ile-de-France, une taxe, dite « Grenelle II », qui porte sur le produit de la valorisation des terrains nus, ainsi que des immeubles bâtis, résultant de la réalisation d'infrastructures de transports collectifs en site propre ou d'infrastructures ferroviaires. Toutefois, cette taxe, qui ne s'applique pas aux cessions de terrains soumises à la taxe communale prévue à l'article 1529 précité du CGI, s'applique sur délibération des autorités organisatrices de transports urbains (AOTU), de l'État ou des régions et aucune délibération de l'espèce n'est intervenue à ce jour. Pour autant, 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.