

15ème législature

Question N° : 3981	De M. Romain Grau (La République en Marche - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse > Plus-value immobilière des personnes physiques - Cession à un aménageur	Analyse > Plus-value immobilière des personnes physiques - Cession à un aménageur.
Question publiée au JO le : 19/12/2017 Réponse publiée au JO le : 13/11/2018 page : 10181 Date de renouvellement : 03/07/2018		

Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la taxation au titre des plus-values immobilières des personnes physiques en cas de vente à un aménageur foncier. Afin de soutenir la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, la loi de finances rectificative pour 2017 proroge, jusqu'au 31 décembre 2020, l'exonération totale de taxation des plus-values immobilières les ventes réalisées par des personnes physiques au profit des bailleurs sociaux prévue au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts. Parallèlement, ce même texte exonère de taxation les plus-values immobilières, à due concurrence du pourcentage de logements sociaux réalisé sur l'opération de construction, les personnes physiques qui cèdent un terrain à un promoteur ou un constructeur qui s'engage à réaliser et à achever des logements locatifs sociaux. En revanche, les personnes physiques qui cèdent un terrain à des professionnels de l'aménagement, qu'ils soient publics ou privés, pour la réalisation d'opération d'aménagement prévoyant la réalisation de logements sociaux, ne disposent d'aucune exonération au motif que l'aménageur ne construit pas et ne peut donc s'engager à réaliser et à achever les logements. Pour autant, ils participent indirectement à la réalisation de logements sociaux et sont soumis au respect des servitudes de logements sociaux contenues dans les plans locaux d'urbanisme comme l'a rappelé le Conseil d'État dans son arrêt Commune de Pia du 24 février 2016 (requête n° 383079). Ce régime crée indiscutablement une distorsion de concurrence entre les professionnels alors même que certains bailleurs sociaux (SA HLM notamment), qui permettent à leur cédant d'être totalement exonérés, ne réalisent aucun logement social. De fait, cette exclusion des aménageurs de ce régime d'exonération semble méconnaître le principe d'égalité des contribuables devant l'impôt. Il souhaiterait ainsi connaître la position du Gouvernement sur cette question et savoir s'il envisage, afin de faciliter la production de logements sociaux, d'élargir les cas d'exonération de plus-value les ventes de personnes privées en direction des aménageurs qu'ils soient publics ou privés.

Texte de la réponse

Le 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit, sous certaines conditions, une exonération en matière de plus-values immobilières en faveur des cessions de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens réalisées par des particuliers au profit d'organismes en charge du logement social. L'article 9 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 a étendu cette exonération aux cessions réalisées par des particuliers au profit de tout cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et

à achever des logements sociaux, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Dans ce cas, l'exonération de la plus-value est déterminée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. Ainsi, le bénéfice de l'exonération prévue au 7° du II de l'article 150 U du CGI n'est pas limité aux seuls constructeurs et promoteurs. Toute personne, quelle qu'elle soit, qui s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux, peut faire bénéficier le cédant de l'exonération de plus value au prorata de la surface de logements sociaux qu'il sera effectivement amené à réaliser. La condition de réalisation de logements sociaux par le cessionnaire constitue la justification même de l'exonération qui vise à renforcer l'offre de ces logements. Si cette condition n'est pas exigée en cas de cession à un organisme en charge du logement social, cette différence résulte de l'objet même de ces organismes, qui est par hypothèse la réalisation de tels logements. En outre, et concernant certains aménageurs publics, au nombre desquels figurent les établissements publics fonciers et d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, ou encore la société Foncière Publique Solidaire, mentionnée au I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, les contribuables qui leur cèdent un immeuble peuvent bénéficier, jusqu'au 31 décembre 2020 et sous certaines conditions, d'une exonération totale de plus value immobilière en application du 8° du II de l'article 150 U du CGI. Pour ce faire, l'aménageur public ou la société s'engage alors à céder, selon le cas, dans l'année qui suit ou dans les trois années suivant son acquisition, l'immeuble concerné à certains organismes en charge du logement social. Enfin, afin d'encourager la libération du foncier au sein des zones les plus tendues du territoire en termes de logements, l'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 a mis en place un abattement exceptionnel en matière de plus-values immobilières. Cet abattement est applicable, sous conditions, aux cessions de terrains bâtis ou non bâtis précédées 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, au sein des zones A et A bis. Le bénéfice de cet avantage fiscal est ouvert au contribuable qui cède à un cessionnaire, quel qu'il soit, qui s'engage à réaliser et à achever des logements neufs, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien, sous condition de densification. Le taux de cet abattement est de 70 % de la plus-value nette imposable et peut être porté à 85 %, dès lors que le cessionnaire s'engage par ailleurs à réaliser majoritairement des logements intermédiaires ou sociaux. La loi de finances rectificative pour 2017 a, par ailleurs, prévu une évaluation de l'abattement exceptionnel au 1er septembre 2020 par la remise d'un rapport au Parlement. Pour toutes ces raisons, compte tenu du nombre de dispositifs incitatifs déjà existants en faveur du logement social en matière de plus-values immobilières et de leur champ d'application suffisamment large, il n'est pas envisagé d'apporter de nouvelles modifications à ces régimes.