

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2013 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° I-681

présenté par

M. Goldberg, Mme Linkenheld, Mme Lepetit, M. Caresche, M. Pupponi, M. Rogemont,
Mme Mazetier, M. Goua et M. Laurent

ARTICLE 10

Compléter l'alinéa 28 par la phrase suivante :

« Les A, B, E à I et K à M du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues jusqu'au 1^{er} janvier 2016, si une promesse de vente a été conclue avant le 1^{er} janvier 2014 et que la cession n'a pu intervenir avant le 1^{er} janvier 2015 du fait d'une raison indépendante de la volonté du vendeur. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 10 du projet de loi réforme le régime d'imposition des plus-values immobilières lors de la cession de terrains à bâtir pour permettre de dégager des terrains privés pour construire 500 000 logements par an, conformément à l'engagement du Président de la République.

Cette réforme vise à « lutter contre la rétention » et créer un « choc de l'offre » en soumettant les plus-values réalisées au barème progressif de l'impôt sur le revenu à compter du 1^{er} janvier 2015.

Par ailleurs, des mesures transitoires ont été prévues, de sorte les plus-values réalisées lors de la cessions de terrains ayant fait l'objet d'une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1^{er} janvier 2013, à condition qu'elles donnent lieu à la signature de l'acte authentique de cession avant le 1^{er} janvier 2014, resteront sous l'ancien régime d'imposition.

Ces mesures doivent être adaptées pour tenir compte des pratiques et des délais usuels en matière de développement foncier. En effet, l'acquisition d'un terrain constructible en vue de la construction de logements passe toujours par la signature préalable d'une promesse devant notaire, sous condition suspensive d'obtention des autorisations, de la purge des droits de recours, du droit de préemption, de la réalisation des diagnostics et/ou fouilles archéologiques, de la dépollution

éventuelle du terrain,... Ce n'est qu'à l'issue de la levée de toutes ces conditions et le permis de construire obtenu, qu'est signée l'acquisition définitive du terrain.

En conséquence, un délai compris entre 18 et 24 mois sépare ordinairement la signature de la promesse de l'acte authentique, voire davantage en cas de recours, de l'existence d'un droit de préemption, de recherches archéologiques ou de pollution le cas échéant.

Le présent amendement vise donc à adapter la mesure transitoire avant l'imposition de la plus-value au barème progressif de l'IR. Ainsi, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquerait pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains intervenues avant le 1^{er} janvier 2016 à condition qu'une promesse de vente ait été signée avant le 1^{er} janvier 2014 et qu'une raison indépendante de la volonté du vendeur ait empêchée la vente de se réaliser avant le 1^{er} janvier 2015.