

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 octobre 2012

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° I-685

présenté par

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

**ARTICLE 10**

I. – À l’alinéa 2, supprimer les mots :

« à bâtir ».

II. – En conséquence, compléter l’alinéa 4 par les mots :

« ou des terrains bâtis ayant préalablement fait l’objet d’une autorisation d’urbanisme en vue de la construction de logements ».

III. – En conséquence, aux alinéas 5, 8, 9 et 15 et à la première phrase des alinéas 23 et 25, supprimer les mots :

« à bâtir ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L’article 10 du projet de loi réforme le régime d’imposition des plus-values immobilières réalisées lors de la cession de terrains à bâtir pour répondre aux objectifs fixés par le Président de la République de construire 500 000 logements par an.

Cette réforme vise à « lutter contre la rétention foncière ».

Toutefois, la rédaction actuelle du projet de texte limite ces mesures incitatives aux seuls terrains nus ou assimilés comme tels par l’administration fiscale au sens de la TVA (terrains avec une construction inutilisable).

En effet, l'interprétation que fait actuellement la doctrine fiscale des « terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 » exclut les terrains comportant « *une construction qui se trouve en l'état d'être utilisée (...) même si cette construction est destinée à être démolie par l'acquéreur* ».

Ces terrains sont considérés comme des immeubles bâtis, et non des terrains à bâtir.

Ce faisant, les terrains comportant des constructions destinées à être démolies en vue de la construction de logements ne bénéficieront pas de cette mesure incitative, alors même que dans les zones tendues, précisément là où les besoins sont les plus forts, l'essentiel des constructions nouvelles de logements se fait par déconstruction du bâti existant.

Le présent amendement intègre donc les terrains constructibles (nus comme déjà bâtis) en complétant les dispositions nouvelles de l'article 150 VC du Code général des impôts.

Pour assurer une cohérence du texte, il est proposé de supprimer les termes « à bâtir » toutes les fois que le projet d'article les cite pour viser l'ensemble des terrains concernés par ce nouveau régime d'imposition, en ce compris les terrains bâtis.

De surcroît, cette extension de la définition des terrains constructibles qui trouvera son application en zones tendues devrait contribuer à accroître les recettes de l'Etat, tout en accélérant la rénovation des centres urbains dégradés.