

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 octobre 2013

## PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-976

présenté par  
M. de Courson et M. Piron

**ARTICLE 18**

I. – Après l’alinéa 8, insérer les six alinéas suivants :

« A *bis*. – Le II de l’article 150 VC est ainsi rétabli :

« II. – La plus-value brute réalisée lors de la cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l’article 257 ou de droits s’y rapportant ou de terrains bâtis pour lesquels a été obtenu un permis de construire ayant pour objet la construction de logements est réduite d’un abattement fixé à :

« - 60 % si la cession a été précédée d’une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> janvier de l’année suivant celle au cours de laquelle ces terrains sont devenus constructibles ;

« - 40 % si la cession a été précédée d’une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle ces terrains sont devenus constructibles ;

« - 20 % si la cession a été précédée d’une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> janvier de la troisième année.

« Aucun abattement n’est consenti au titre des années suivantes.

II. – En conséquence, après l’alinéa 24, insérer l’alinéa suivant :

« A *bis*. – Le A *bis* du I est applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, à l’exception de celles qui ont été précédées de la délivrance d’une autorisation d’urbanisme prévoyant la construction de logements avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et d’une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Pour les terrains devenus constructibles et détenus avant cette date, les délais mentionnés au I pour bénéficier des abattements courent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

III. – En conséquence, compléter cet article par les cinq alinéas suivants :

« V. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

« 1° Le b du II de l'article 1529 est abrogé.

« 2° Le cinquième alinéa de l'article 1605 *nonies* est abrogé.

« VI. – Le V est applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, à l'exception des cessions de terrains constructibles pour lesquelles une promesse de vente est intervenue avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi et la vente conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

« VII. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

« VIII. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Un consensus politique, exprimé tant par le Président de la République, la Ministre du Logement et de l'Égalité des territoires que la Cour des Comptes, et partagé par les professionnels du secteur, s'était dégagé en faveur de l'inversion du régime de taxation des plus-values des terrains à bâtir, afin de provoquer un réel choc de l'offre foncière et de permettre la satisfaction de l'objectif gouvernementale de construction de 500 000 logements par an.

Ainsi, lors de son discours à l'occasion des « 24 heures du Bâtiment » organisé par la Fédération Française du bâtiment le 14 juin 2013, le Président de la République a indiqué « (...) quelle était la tentation pour des propriétaires de garder leur terrain. Surtout avec une fiscalité qui a été modifiée et qui fait que si l'on veut payer le moins d'impôts possible, mieux vaut attendre le plus longtemps possible avant de vendre le terrain. Nous allons revoir cette fiscalité pour faire le mécanisme inverse. Ce sera d'autant plus avantageux que le terrain sera vendu dans un délai court. Et d'autant plus dur, et donc désavantageux, si le terrain est vendu dans un délai long ».

Pour provoquer un véritable choc de l'offre, c'est en effet exactement ce qu'il faut faire ! Il faut créer une fiscalité incitative pour les propriétaires et inverser la logique actuelle.

Toutefois, l'article 18 du projet de loi prévoit d'instituer un principe de neutralité fiscale en supprimant les abattements pour durée de détention lors de cessions de terrains à bâtir.

Ce dispositif de neutralité fiscale ne provoquera pas de choc de l'offre foncière – sinon de manière conjoncturelle, sur la fin de l'année 2013, pour les propriétaires de terrains constructibles depuis de nombreuses années qui voudront bénéficier du dispositif actuel leur ouvrant un abattement significatif.

Il est ainsi proposé d'instituer un régime de taxation des plus-values immobilières, propre aux terrains à bâtir et aux terrains bâtis destinés à être construits, consistant en une inversion de la taxation par l'instauration d'un abattement dégressif pour les trois premières années de détention des terrains devenus constructibles.

Cette mesure pénaliserait la rétention foncière et inciterait à la vente de terrains nus ou de terrains bâtis à densifier.

Il est proposé plus spécifiquement de créer un abattement dégressif de 60, 40 et 20 % les trois premières années de détention du bien une fois devenu constructible pour inciter les propriétaires à le mettre sur le marché. Il est également proposé de supprimer, à l'expiration de ce délai de 3 ans, tout avantage fiscal lié à la rétention foncière.

Cette mesure concernerait le flux, c'est-à-dire les terrains devenus constructibles par le classement des collectivités locales. Dynamique ce régime fiscal accompagnerait ainsi les politiques de programmation urbaine des collectivités locales en fonction des besoins en logements.

Pour créer ce véritable choc d'offre foncière, à la date d'application de la loi le stock de terrains à bâtir détenus par les propriétaires privés serait concerné.

En matière de dispositions transitoires, il est proposé de permettre le maintien des abattements pour durée de détention aux cessions de terrains à bâtir qui ont été précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et d'une autorisation d'urbanisme prévoyant la construction de logements avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Enfin, il est proposé de supprimer toutes les incitations fiscales à conserver un terrain constructible instituées ces dernières années, à savoir les abattements (terrains devenus constructibles depuis plus de 18 ans) mis en place dans le cadre de la taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles et de la taxe forfaitaire issue de la loi de modernisation de l'agriculture.

Tel est l'objet du présent amendement