

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-978

présenté par
M. de Courson et M. Piron

ARTICLE 18

Compléter l'alinéa 24 par les mots :

« à l'exception des cessions portant sur des terrains à bâtir au sens du 1^o du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts qui ont été précédées de la signature d'une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1^{er} janvier 2014 et de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme prévoyant la construction de logements avant le 1^{er} janvier 2016. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi pour 2014 prévoit en son article 18 de modifier le régime de taxation des plus-values immobilières des cessions de terrains à bâtir afin de lutter contre la rétention des ressources foncières par les propriétaires.

Cet article institue, à compter du 1^{er} janvier 2014, un régime de neutralité fiscale dans la mesure où les plus values réalisées sur les terrains à bâtir seraient déterminées sans prendre en compte les abattements pour durée de détention afin d'inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché pour notamment permettre la construction de logements.

Ce dispositif ne prévoit pas de mesures transitoires.

Or, l'absence de mesures transitoires est de nature à bloquer le marché, les propriétaires lourdement taxés par la suppression des abattements pour durée de détention des terrains à bâtir préférant attendre un dispositif plus souple pour mettre leurs terrains sur le marché.

Elle pénalise également les opérations d'aménagement et de construction en cours de montage pour la réalisation desquelles l'acte de cession ne pourrait être signé avant le 1^{er} janvier 2014 et qui, de fait pourraient être abandonnées.

En effet, le délai minimum de montage d'une opération d'aménagement ou de construction immobilière est en moyenne de 24 mois.

Ce délai peut également être majoré d'une ou de plusieurs années en cas d'intervention des législations indépendantes (loi sur l'eau, archéologie préventive...) ou de l'introduction de recours contentieux dont les délais de traitement par les juridictions administratives sont extrêmement longs.

Or, les opérateurs acquièrent les terrains sur lesquels ils sont titrés dès lors que la faisabilité juridique de l'opération d'aménagement ou de promotion ne peut pas être remise en cause.

Il est donc proposé de prévoir des dispositions transitoires permettant le maintien des abattements pour durée de détention aux cessions de terrains à bâtir qui ont été précédées de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme prévoyant la construction de logements avant le 1^{er} janvier 2016 et d'une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le 1^{er} janvier 2014.

Pour l'application de cette mesure, la signature de l'acte de vente ne doit pas être encadrée dans le temps afin de permettre la réalisation des opérations en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2014.

Cette disposition est de nature à permettre la réalisation des opérations en cours de montage et de contribuer à la satisfaction des objectifs de construction de 500.000 logements par an du gouvernement.

Tel est l'objet du présent amendement.