

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 décembre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1592)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 54

présenté par
M. Carrez et M. Mariton

ARTICLE 18

Compléter l'alinéa 24 par les mots :

« à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis, avant cette même date, date certaine et l'acte de vente est signé avant le 1^{er} mars 2016 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi de finances pour 2014 prévoit dans cet article d'instituer un régime de neutralité fiscale pour la taxation des plus-values de cessions des terrains à bâtir. A compter du 1^{er} mars 2014, toutes plus-values de cessions de terrains à bâtir sera taxée à hauteur de 34,5 % et ce quelle que soit la durée de détention du terrain par son propriétaire. La date de cession prise en compte pour l'application de ce principe de neutralité fiscale a été reportée par les Députés du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} mars 2014. Toutefois, ce report de deux mois est insuffisant.

En outre, ce dispositif ne prévoit pas de mesures transitoires de nature à permettre la réalisation d'opération d'aménagement et de construction en cours de montage pour lesquelles les propriétaires ont signé des promesses de vente et dont l'acte de cession ne pourra pas être signé avant le 1^{er} mars 2014. Ces opérations seront purement et simplement abandonnées.

L'absence de mesures transitoires est également 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 fiscal moins pénalisant pour mettre leurs terrains sur le marché. 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 indispensable 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 la signature d'une promesse de vente ayant acquis date certaine avant le

1er mars 2014 et dont la signature de l'acte authentique est intervenue avant le 1er mars 2016.

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.