

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

19 juin 2014

PLFR POUR 2014 - (N° 2024)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 349

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 1 ER, insérer l'article suivant:**

Au deuxième alinéa du 2 du C du IV de l'article 27 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, les mots : « celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols applicable » sont remplacés par les mots : « la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Afin de répondre à la crise du logement que connaît notre pays, l'article 27 de la loi de finances pour 2014 a réformé le régime d'imposition des plus-values immobilières, dans le but d'accroître l'offre de logements et de soutenir l'emploi dans les secteurs de la construction et du bâtiment.

Une mesure de relance du marché immobilier d'une durée d'un an (1<sup>er</sup> septembre 2013 – 31 août 2014) a accompagné cette réforme sous la forme d'un abattement exceptionnel de 25 % sur l'assiette imposable des plus-values immobilières.

L'application de cet abattement exceptionnel a été prorogée, sous conditions, pour les cessions d'immeubles bâtis, situés en zones tendues, réalisées du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 31 décembre 2016, dès lors que le cessionnaire les destine à la démolition en vue de la reconstruction de nouveaux logements.

Cette prorogation de la période d'application de l'abattement exceptionnel était initialement subordonnée à l'engagement du cessionnaire de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans, des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols (COS) applicable.

Or, l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé la référence au COS dans les documents d'urbanisme.

De fait, la condition relative à une superficie minimale de construction de logements au regard du COS conduit à un vide juridique.

Aussi, le présent amendement propose, conformément à la volonté du législateur de subordonner le bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % à une superficie minimale de construction de logements, de rétablir cette condition en exigeant que les logements construits représentent une surface de plancher au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols.