

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

8 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° I-2167

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 8, insérer l'article suivant:**

I. - L'article 150 VE du code général des impôts est ainsi rétabli :

« *Art. 150 VE. - I. - Un abattement est applicable sur les plus-values, déterminées dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VD, résultant de la cession de biens immobiliers bâtis, ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres des grandes opérations d'urbanisme fixés par l'acte mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 312-4 du code de l'urbanisme ou dans les périmètres délimités dans les conventions mentionnées au II de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, à la double condition que la cession :*

« 1° Soit précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, et au plus tard le 31 décembre 2023 ;

« 2° Soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

« II. - Pour l'application de l'abattement mentionné au I, le cessionnaire s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à démolir la ou les constructions existantes et à réaliser et achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

« III. - Le taux de l'abattement mentionné au I est de 70 %.

---

« Ce taux est porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires, tels que définis, respectivement, aux 3° et 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 302-16 du même code, dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

« IV. - L'abattement mentionné au I ne s'applique pas aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit :

« 1° D'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;

« 2° D'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

« V. - En cas de manquement aux engagements mentionnés au II et au second alinéa du III, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

« En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraîne l'application à cette société de l'amende prévue au premier alinéa du présent V. »

II. - L'abattement mentionné à l'article 150 VE du code général des impôts dans sa rédaction résultant du présent I est également applicable aux plus-values prises en compte pour la détermination de l'assiette des contributions prévues à l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale et à l'article 16 de l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale, du prélèvement prévu au 2° du I de l'article 235 *ter* du code général des impôts et, le cas échéant, de la taxe mentionnée à l'article 1609 *nonies* G du même code.

## **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Afin de mieux accompagner les collectivités dans la mise en œuvre effective de leur projet d'aménagement, et dans une perspective de développement de l'offre de logement et d'activités, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan) leur a offert la possibilité de mettre en place des opérations de revitalisation du territoire (ORT) ou, par le biais d'un projet partenarial d'aménagement avec l'État, des grandes opérations d'urbanisme (GOU).

Pour renforcer l'attractivité de ces dispositifs et accélérer leur déploiement, le présent amendement prévoit, en complément d'autres mesures, l'instauration d'un abattement exceptionnel applicable sur les plus-values immobilières résultant de la cession de biens immobiliers bâtis, ou de droits

relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une GOU ou dans celui d'une ORT.

Cet abattement exceptionnel s'applique aux cessions précédées d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et réitérée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Par ailleurs, le cessionnaire doit s'engager à démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

L'abattement ainsi pratiqué sur la plus-value du cédant permet de compenser l'amoindrissement de la valeur du bien vendu compte-tenu du surcoût que représente pour l'acquéreur la démolition des bâtiments existants.

Cette mesure constitue un signal en faveur de la sobriété foncière et participe activement à la lutte contre l'artificialisation des sols. Elle encourage également les opérations de recyclage urbain et la reconstruction de la « ville sur la ville », en cohérence avec les engagements du Gouvernement en faveur du « zéro artificialisation nette ».

Le taux de droit commun de cet abattement est fixé à 70 %. Toutefois, afin d'encourager le développement de l'offre de logements en secteur social et intermédiaire, et pour tenir compte du cas fréquent de programmes immobiliers mixtes comportant à la fois des logements sociaux, intermédiaires et libres, le taux de l'abattement sera porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux et/ou intermédiaires.