

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 juin 2014

PLFR POUR 2014 - (N° 2024)

Retiré

**AMENDEMENT**

N° CF137

présenté par  
M. Caresche

-----

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

I. A. - Un abattement de 40 % est applicable sur les plus-values, déterminées dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VD du code général des impôts, et mentionnées à l'article 150 U ou au a du 3 du I de l'article 244 *bis* A du même code lorsque lesdites plus-values sont réalisées directement ou indirectement par des personnes physiques soumises au prélèvement mentionné au même article 244 *bis* A, qui résultent de la cession entre le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et le 31 décembre 2016 de terrains à bâtir, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 dudit code, ou de droits s'y rapportant et situés dans des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, telle que définie à l'article 232 du même code.

B. - Le A ne s'applique pas aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit d'un cessionnaire s'il s'agit :

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.

C. - Pour l'application de cet abattement, le cessionnaire s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser 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 applicable dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, 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 par la société absorbante de cet engagement entraîne l'application de l'amende prévue par le cessionnaire.

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

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 27 de la loi de finances initiale pour 2014 a ramené de 30 à 22 ans la durée de détention permettant d'atteindre 100 % d'abattement sur l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values de cession de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir afin de minimiser l'incitation à la rétention que le précédent régime avait aggravée. Et pour créer un choc d'offre immobilier et relancer le marché, elle a également prévu, sous certaines conditions, un abattement supplémentaire de 25 % sur l'assiette imposable – cette fois, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux – des mêmes plus-values intervenant entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 décembre 2016.

Les terrains à bâtir sont ainsi exclus de ces divers aménagements. Il apparaît pourtant qu'en zones tendues, la rétention de ces biens vient aggraver leur rareté et, par suite, la contrainte foncière pesant sur la construction de nouveaux logements.

Le présent amendement vise donc à favoriser la mise en vente des terrains à bâtir par un coup de pouce temporaire – car le problème n'est pas nécessairement pérenne – et localisé - car les besoins en logements et la pression foncière se font surtout sentir en zones tendues -, s'inspirant du dispositif temporaire bénéficiant aux autres biens immobiliers. Il reprend notamment, en l'adaptant, la condition d'un engagement du cessionnaire à construire des logements sur le terrain acquis.

Toutefois, dans un souci d'efficacité, il propose un abattement de 40 % pour marquer une plus grande différence par rapport à un régime de taxation moins avantageux (la durée nécessaire à une exonération fiscale des plus-values de cession de terrains à bâtir étant restée de 30 ans) et parce qu'il n'impacte pas le régime des prélèvements sociaux. Cette réduction revient à un abattement global à peu près équivalent à celui mis en place par la loi de finances pour 2014.