



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 18821

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, à propos de la taxation des ventes de terrains à bâtir. En effet, la loi de finances pour 2013 a prévu à l'article 10 une suppression des abattements fiscaux qui, dans la pratique, permettaient de compenser l'augmentation du coût de la vie entre la date de l'achat et celle de la vente. Or si la suppression des abattements devient opérationnelle à compter du 1er janvier 2013, la situation sera encore pire après le 1er janvier 2015, date à laquelle il est prévu de soumettre les prétendues « plus-values » de cession de terrains à bâtir au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, les plus-values sont taxées dès maintenant d'un total de 34,5 %, et à partir du 1er janvier 2015, la taxation atteindra 60,5 % (45 % + 15,5 % comprenant la contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS). Enfin, il s'agit d'un changement législatif très préjudiciable pour les petits propriétaires de terrains à bâtir, car la plus-value se fonde sur la différence arithmétique entre les prix d'achat et de vente à des dates qui peuvent être très éloignées. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'il entend prendre pour mieux prendre en compte la situation des petits propriétaires.

Texte de la réponse

En vue de lutter contre la rétention des ressources foncières et d'accroître l'offre de logements, l'article 15 de la loi de finances pour 2013 prévoyait une réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières, à titre principal des plus-values de cession de terrains à bâtir. Toutefois, dans une appréciation globale des impositions pesant sur les cessions de terrains à bâtir, le Conseil constitutionnel a, dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, censuré les dispositions de l'article 15 précité. Par suite, le régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir est inchangé pour les cessions intervenues depuis le 1er janvier 2013. Ainsi, les plus-values immobilières portant sur de tels biens sont, comme celles portant sur les autres biens immobiliers, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %, après application de l'abattement pour durée de détention, conduisant in fine à l'exonération totale des plus-values au bout de trente ans de détention. Il est précisé que les plus-values de cession de terrains à bâtir ne sont en revanche pas soumises à la taxe sur les plus-values immobilières élevées, codifiée sous l'article 1609 nonies G du code général des impôts issu de l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510 du 29 décembre 2012), qui est applicable depuis le 1er janvier 2013. Pour autant, compte tenu de l'intensité de la crise du logement et de la nécessité de lutter contre la rétention foncière en neutralisant la fiscalité dans le choix des propriétaires de céder ou non leurs terrains à bâtir, le Gouvernement entend engager une nouvelle réflexion, dans le respect des exigences formulées par le Conseil constitutionnel, en vue de la mise en place d'une fiscalité propice à la mise sur le marché des ressources foncières constructibles disponibles. A cet égard, le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 un ensemble de vingt mesures composant un « Plan d'investissement pour le logement », au nombre desquelles, en vue de créer un choc d'offre foncier, la suppression dès le 1er janvier 2014, sous réserve des opérations de cession engagées par une promesse de vente enregistrée avant le 31 décembre 2013, de l'abattement pour durée de détention

pour la détermination du montant imposable des plus-values de cession de terrains à bâtir. La suppression de cet abattement, qui constituera une incitation à la mise sur le marché des terrains à bâtir, favorisant l'offre de logements, sera mise en oeuvre dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014.

Données clés

Auteur : [M. Didier Quentin](#)

Circonscription : Charente-Maritime (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18821

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1718

Réponse publiée au JO le : [7 mai 2013](#), page 4979