



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 8644

Texte de la question

M. Arnaud Richard appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur des difficultés rencontrées par des signataires de promesses de vente, portant notamment sur des terrains, avant l'annonce des mesures du plan de rigueur et l'adoption de la loi de finances rectificative pour 2011, en raison de délais de réalisation de la vente indépendants de la volonté du vendeur. Les dispositions, issues de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011, prévoyaient une réforme de la taxation des plus-values immobilières qui pouvant poser de graves problèmes aux propriétaires de terrains dont les ventes n'étaient pas effectives avant le 1er février 2012. Dans la vente de terrains, de nombreuses raisons peuvent expliquer la signature tardive de l'acte de vente, comme celles liées à la modification des plans locaux d'urbanisme, la nécessité de procéder à des analyses de sol, des fouilles archéologiques préventives ou encore des autorisations administratives diverses. Ces mesures suspensives peuvent entraîner des retards à la conclusion effective de la vente alors qu'elles sont indépendantes de la volonté du vendeur qui a bien concrétisé sa volonté de vendre avant l'annonce des nouvelles mesures. Il lui demande de lui indiquer les mesures que le Gouvernement compte prendre pour éviter qu'un vendeur qui s'est engagé, dans le cadre d'une promesse ou d'un compromis de vente, sur la base d'une fiscalité connue, ne supporte les conséquences du changement de fiscalité alors qu'il ne pouvait se rétracter, ni renégocier les conditions de vente pour intégrer, le cas échéant, la nouvelle donne fiscale.

Texte de la réponse

L'article 1er de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1117 du 19 septembre 2011) a aménagé le régime d'imposition des plus-values immobilières en modifiant le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention (2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième), conduisant à l'exonération totale des plus-values au bout de trente ans. Ces dispositions s'appliquent pour les cessions intervenues depuis le 1er février 2012. Afin de tenir compte du cas particulier des cessions de terrains nusconstructibles engagées avant le 25 août 2011, date de l'annonce de la réforme, l'article 29 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1978 du 28 décembre 2011) a reporté l'entrée en vigueur du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières pour les opérations de l'espèce pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011, à la condition que la vente correspondante soit conclue avant le 1er janvier 2013. Ainsi, dès lors que la cession d'un tel bien est intervenue avant le 1er janvier 2013 et qu'elle a été précédée d'une promesse de vente enregistrée avant le 25 août 2011, la plus-value immobilière en résultant est réduite d'un abattement pour durée de détention calculé selon les modalités en vigueur avant le 1er février 2012, soit un abattement pour durée de détention de 10 % pour chaque année de détention du bien concerné au-delà de la cinquième, conduisant à une exonération définitive après quinze années de détention. Enfin, et conformément à l'intention du législateur d'assurer la sécurité juridique des opérations de cession de terrains à bâtir véritablement engagées avant le 25 août 2011 par une promesse de vente, il a été admis que les dispositions de l'article 29 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011

s'appliquent également : - d'une part, aux promesses de vente passées en la forme authentique ou ayant acquis date certaine au sens de l'article 1328 du code civil, antérieurement au 25 août 2011 ; - d'autre part, aux promesses de vente n'ayant pas acquis date certaine dans les conditions précitées, sous réserve que leur signature à une date antérieure au 25 août 2011 soit établie avec certitude par le versement, avant cette même date, en la comptabilité d'un tiers (notaire, agent immobilier, etc), et à quelque titre que ce soit (acompte, arrhes, indemnités d'immobilisation, ...), d'une somme afférente à la promesse de vente invoquée. Ces précisions, qui figurent aux paragraphes n° 130 à 150 du BOI-RFPI-PVI-20-20-20121119, publié au bulletin officiel des finances publiques - impôts, sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Arnaud Richard](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8644

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 octobre 2012](#), page 6032

Réponse publiée au JO le : [4 juin 2013](#), page 5797