

14 <sup>e</sup> législature		
<b>Question n° : 47061</b>	<b>de Mme Sylvie Tolmont (Socialiste, républicain et citoyen - Sarthe)</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt;</b> Égalité des territoires et logement		<b>Ministère attributaire &gt;</b> Logement et égalité des territoires
<b>Rubrique &gt;</b> plus-values : imposition	<b>Tête d'analyse &gt;</b> réglementation	<b>Analyse &gt;</b> cessions immobilières. terrains à bâtir
Question publiée au JO le : <b>24/12/2013</b> page : <b>13392</b> Réponse publiée au JO le : <b>06/05/2014</b> page : <b>3738</b> Date de changement d'attribution : <b>03/04/2014</b> Date de signalement : <b>15/04/2014</b>		

#### Texte de la question

Mme Sylvie Tolmont attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la mesure temporaire de réduction des plus-values immobilières qui s'appliquerait uniquement aux ventes de biens immobiliers loués ou de résidences secondaires. Dans le cadre de cette mesure, les terrains à bâtir ne semblent pas concernés. Ils sont pourtant une réponse possible à la pénurie de foncier disponible. En effet, le régime fiscal actuel implique un coût de vente que les propriétaires de terrains disponibles estiment souvent élevé, ce qui peut les conduire à retirer leur bien du marché. Pourtant, favoriser la mise en vente des terrains en bâtir aurait des répercussions extrêmement positives en matière d'accessibilité au logement, de dynamisation de l'emploi et de l'activité économique dans le secteur du bâtiment. À ce titre, elle lui demande quelles sont ses intentions pour étendre cette mesure aux terrains à bâtir, dans le but d'encourager les propriétaires à mettre leur terrain disponible en vente.

#### Texte de la réponse

Le projet de loi de finances pour 2014 prévoyait des mesures sur l'imposition des plus-values de cession immobilière afin d'une part, d'apporter une réponse à la crise immobilière avec la mise en place d'un régime pérenne distinct selon la nature des biens cédés (terrains à bâtir et autres biens) et, d'autre part, de créer un « choc d'offre » immédiat propice à la remise sur le marché de biens immobiliers et donc à la réalisation, sur ces biens, de travaux soutenant l'activité du secteur du bâtiment et l'emploi. Le PLF proposait donc une dissociation des mesures d'abattements sur les plus-values immobilières des immeubles bâtis et des terrains à bâtir, compte tenu de la situation économique différente de ces deux secteurs. S'agissant des biens immobiliers bâtis, la durée conduisant à un abattement total de la plus-value de cession a été réduite à 22 ans pour l'imposition sur le revenu. A cette mesure, afin de contribuer immédiatement au « choc d'offre » immobilier et de relancer le marché, il a été décidé un abattement supplémentaire exceptionnel de 25 % pour les cessions jusqu'au 31 août 2014. Cet abattement exceptionnel de 25 % est prolongé jusqu'au 31 décembre 2014 pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles bâtis, situés dans les zones tendues du territoire (zonage d'application de la taxe sur les logements vacants), destinés à être démolis en vue de la reconstruction de logements. S'agissant des terrains à bâtir, afin d'assurer la neutralité de la fiscalité dans le choix des propriétaires de céder ou non leurs biens et de contribuer à la libération de foncier pour la construction de logements, il avait été prévu de supprimer l'abattement pour durée de détention à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour la détermination des plus-values imposables afférentes à de tels biens. La neutralité fiscale apportée par cette mesure sur les terrains à bâtir ne nécessitait pas de dispositions particulières supplémentaires. Toutefois, le Conseil constitutionnel a censuré cette dernière disposition sur l'imposition des plus-values immobilière des terrains à bâtir (pour cause de rupture d'égalité devant les charges publiques). De fait, il n'y a pas eu de

modification sur le régime fiscal pour les terrains à bâtir. Des réflexions sont en cours afin de déterminer si une mesure fiscale, conforme aux récentes décisions du conseil constitutionnel, serait en mesure de créer efficacement un « choc d'offre » pour l'accélération des mises en vente de terrains à bâtir.