



14^{ème} législature

Question N° : 8582 de **M. Mathis Jean-Claude (Union pour un Mouvement Populaire - Aube)** **Question écrite**

Ministère interrogé > Économie et finances

Ministère attributaire > Économie et finances

Rubrique > logement

Tête d'analyse > politique du logement

Analyse > fiscalité. propriétaires. perspectives

Question publiée au JO le : **30/10/2012** page : **6046**
Réponse publiée au JO le : **09/04/2013** page : **3862**

Texte de la question

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les attentes des aménageurs lotisseurs en matière de politique du logement. En effet, ils estiment que les mesures inscrites dans le projet de loi de finances pour 2013 vont à l'encontre des objectifs de relance de l'offre foncière. Il s'agit de la taxation des plus-values de cession de terrains à bâtir au taux de 34,5 % à compter du 1er janvier 2013, taux forfaitaire de 19 %, plus 15,5 % de CSG et CRDS ; et de la soumission de la plus-value au barème de l'impôt sur le revenu à compter du 1er janvier 2015, soit une taxation à 60,5 % - 45 %, plus 15,5 % de CSG et CRDS. Ces dispositions ne produiront pas de choc d'offre foncière. Au contraire, elles auront l'effet inverse. Elles conduiront à favoriser à nouveau la rétention foncière et l'inflation des prix des terrains à bâtir. Elles entraîneront une chute de la production, avec une accentuation de la crise du logement, des pertes d'emplois et une baisse de la croissance. C'est pourquoi ils souhaitent que soit créée une fiscalité incitative pour les propriétaires. Il lui demande, par conséquent, de quelle façon il entend répondre à ces attentes.

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. Cette mesure sera mise en oeuvre dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014. Ces précisions sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.

