



## 14<sup>ème</sup> législature

**Question N° : 4190**

**de M. Ferrand Richard ( Socialiste, républicain et citoyen - Finistère )**

**Question écrite**

**Ministère interrogé > Budget**

**Ministère attributaire > Budget**

**Rubrique > plus-values : imposition**

**Tête d'analyse > réforme**

**Analyse > cessions immobilières.  
perspectives**

Question publiée au JO le : **11/09/2012** page : **4943**

Réponse publiée au JO le : **19/02/2013** page : **1859**

### Texte de la question

M. Richard Ferrand attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur le régime d'imposition des plus-values immobilières. Les plus-values immobilières, hors résidence principale, sont fiscalisées au taux forfaitaire de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu. Le projet du nouveau Président de la République prévoyait une remise à plat de la fiscalité. Une des hypothèses pour aller vers plus de justice fiscale consiste à effectuer une taxation non plus forfaitaire mais selon un barème progressif. Il lui demande donc si cette mesure sera inscrite dans le projet de loi de finances pour 2013 et quelles en seraient les principales modalités.

### Texte de la réponse

En vue de répondre à la crise du logement, marquée par une insuffisance de l'offre face à la demande, le Gouvernement, conformément aux orientations du Président de la République, s'est fixé pour objectif la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux. Pour contribuer à atteindre cet objectif, le projet de loi de finances pour 2013 présenté par le Gouvernement mobilisait la fiscalité pour soutenir l'offre de logement, en vue de créer un « choc d'offre » en incitant à la mise sur le marché de biens immobiliers. A cet effet, le Gouvernement avait prévu une réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières destinée à lutter contre la rétention des ressources foncières et à accroître l'offre de logements. En premier lieu, il était prévu de réformer le régime fiscal des plus-values de cession de terrains à bâtir, par la suppression, dès le 1er janvier 2013, de l'abattement pour durée de détention pour le calcul des plus-values de l'espèce, puis, à compter du 1er janvier 2015, par l'imposition de ces plus-values au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En effet, le souci de lutter contre la rétention foncière et d'accroître l'offre conduisait à neutraliser l'impact de la fiscalité dans le choix des propriétaires de céder ou non leurs biens immobiliers, par la suppression pour les cessions de terrains à bâtir de l'incitation fiscale à la conservation des biens résultant de l'abattement pour durée de détention. En outre, l'imposition au barème progressif des plus-values concernées constitue une mesure de justice fiscale qui participe à la mise en place d'un régime pérenne spécifique pour les cessions de tels biens, et cela d'autant plus que les prix des terrains à bâtir découlent directement, d'une part, de la décision de classement en terrain constructible prise par la collectivité locale, d'autre part, de la pénurie de terrain de ce type. Il était donc légitime que l'enrichissement qui en découle soit soumis à une fiscalité plus élevée si le contribuable ne remettait pas sur le marché, avant l'entrée en vigueur de la taxation au barème progressif de l'impôt sur le revenu, les biens immobiliers faisant actuellement défaut. Le projet de loi de finances pour 2013 comportait par ailleurs une mesure exceptionnelle de court terme, ciblée sur la seule année 2013, contribuant à la remise sur le marché immobiliers de biens autres que des terrains à bâtir. A cet effet, pour les cessions réalisés en 2013, un abattement supplémentaire de 20 % devait s'appliquer sur les plus-values nettes imposables. Au total, l'article 15 de la loi de finances pour 2013, tel qu'adopté par le Parlement, était de nature à répondre aux besoins de fluidité du marché immobilier et de construction massive de logements, tout en répondant à l'objectif de justice fiscale poursuivi par le Gouvernement. Cela étant, dans une appréciation globale des impositions pesant sur les cessions de terrains à bâtir, le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, a censuré les dispositions de l'article 15 précité de la loi de finances pour 2013. Dès lors, et compte tenu de l'intensité de la crise du logement, 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 plus juste, propre à améliorer l'offre de logements en incitant à la mise sur le marché des ressources immobilières dont notre pays a besoin.