



Terrains à bâtir : un nouvel abattement

L'abattement de 25 % applicable sur la plus-value réalisée au titre de la cession de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir est mort le 31 août 2014... Vive l'abattement de 30 % né le 1^{er} septembre dernier sur la plus-value imposable au titre de la cession d'un terrain à bâtir !

Ce nouvel abattement exceptionnel ne vient pas remplacer le précédent : au contraire, l'abattement de 30 % ne s'applique qu'à la cession des terrains à bâtir qui étaient exclus du précédent avantage fiscal.

Il fait partie des mesures prises par le gouvernement en faveur des terrains à bâtir afin d'inciter à leur cession, et ainsi libérer du foncier constructible. Au titre de ces mesures, figurent également l'abattement de 100.000 euros sur l'assiette des droits de donation de terrains à bâtir (qui se cumule avec l'abattement global) et l'alignement sur le régime des autres biens immobiliers pour la durée de détention conduisant à une exonération totale de l'impôt sur le revenu des plus-values au bout de vingt-deux ans et des prélèvements sociaux au bout de trente ans.

Qui dit « exceptionnel » dit limité dans le temps puisque ce dispositif pourra trouver à s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2017 :

- les cessions intervenant à compter du 1^{er} septembre 2014 doivent avoir été précédées d'une promesse de vente (ou compromis) ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 (rappelons ici que la date certaine s'acquiert notamment par la signature d'un acte notarié ou par l'enregistrement de l'acte sous seing privé) ; toute promesse déjà signée avant le 1^{er} septembre 2014 ne permettrait donc pas de bénéficier du dispositif à moins que vendeur et acheteur s'accordent pour revenir sur cette promesse et en signer une nouvelle dans les délais ;

- la cession devra être réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. Ainsi, pour toute promesse signée en 2014, la cession doit intervenir pour le 31 décembre 2016 et pour les promesses signées en 2015, la cession devra intervenir pour le 31 décembre 2017 ;

- les biens concernés sont uniquement les terrains à bâtir ou les droits s'y rapportant. L'administration précise qu'il s'agit des terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières. Ce qui ne fait pas de doute, ce sont les terrains nus classés en zone constructible. En revanche, il subsiste actuellement une incertitude concernant les terrains supportant un immeuble inutilisable pour quelque usage que ce soit (en état de ruine) : une lecture stricte du texte conduit à les exclure du bénéfice du dispositif.

L'abattement exceptionnel de 30 % est applicable aux plus-values immobilières imposables à l'impôt des particuliers ou sur les plus-values immobilières réalisées par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu.

Le dispositif exclut expressément les cessions réalisées :

- au conjoint du cédant, son partenaire pacsé, concubin notoire, ascendant ou descendant ;
- à une personne morale dont le cédant ou l'une des personnes visées ci-dessus, est associé ou le devient à cette occasion.

Enfin, concernant les modalités d'application, l'abattement exceptionnel de 30 % est calculé sur l'assiette nette imposable après prise en compte de l'abattement pour durée de détention tant pour l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux.

A titre indicatif, sur une plus-value taxable de 100.000 euros réalisée sur un terrain à bâtir reçu par donation il y a dix ans, l'abattement de 30 % représente une économie d'impôt de 9.656 euros. ■