



n° 127 - 2014

... Actu de la semaine ...

Plus-values sur les terrains à bâtir

Le régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir est, pour les ventes réalisées à compter du 1/9/2014, aligné sur celui des autres biens immobiliers. Cette taxe de 34,5 % sur le montant de la plus-value se décompose : en 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5 % de prélèvements sociaux. L'abattement de ces 2 impôts pour durée de détention, n'est pas le même.

Un abattement pour durée de détention désormais uniforme pour tous les biens

Le délai pour bénéficier d'une exonération totale de plus-value au titre de l'impôt sur le revenu est de 22 ans. A compter du 1/9/2014, il n'y a plus de distinction selon la nature des biens vendus pour déterminer l'assiette imposable des plus-values. Pour rappel :

1°) l'abattement pour durée de détention pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu est de :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 4% au terme de la 22^{ème} année.

L'exonération totale d'impôt sur le revenu est donc acquise au-delà de 22 ans de possession.

2°) l'abattement pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières est de :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème},
- 1,60% pour la 22^{ème} année de détention,
- 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème} jusqu'à la 30^{ème}.

L'exonération totale des prélèvements sociaux est acquise au-delà de 30 ans de possession.

Un abattement supplémentaire exceptionnel de 30% pour les terrains à bâtir

Un abattement exceptionnel supplémentaire de 30% est institué pour les cessions, à titre onéreux, de terrains à bâtir précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1/9/2014 et le 31/12/2015, pour la détermination de l'assiette nette imposable, à condition que la vente intervienne au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine.

Sont considérés comme terrains à bâtir les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents d'urbanisme locaux.

Ces mesures, simplement commentées, devraient être officialisées par la loi de finances pour 2015. Leur objectif est de mobiliser du foncier et de relancer le marché.

Source :

BOI – RFPI-PVI-20-20 et BOI-RFPI-PVINR-20-10



Réalisé le 26 septembre 2014