
La vente d'un terrain à bâtir : plus-value et fiscalité

Publié le 21/03/2014



Quelle est la fiscalité applicable lors de la cession d'un terrain à bâtir ? Plus-value, Taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles, Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles

Qu'est-ce qu'un terrain à bâtir?

Un terrain à bâtir est un terrain sur lequel des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

Autrement dit, c'est un terrain susceptible de supporter des immeubles collectifs ou des maisons.

Quelle est la fiscalité applicable lors de la cession d'un terrain à bâtir ?

1°) Plus-value immobilière

Pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2014, le régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir est aligné sur celui des autres biens immobiliers (appartements, maisons etc.).

L'exonération totale des plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant au titre de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Pour calculer votre plus-value immobilière

Abattement exceptionnel de 30%

Les plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir (ou de droits s'y rapportant) sont, quelle que soit la durée de détention du bien, réduites d'un abattement de 30%. Il s'applique à la double condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse de vente, ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015 ;

-
- soit 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 (soit le 31 décembre 2016 ou le 31 décembre 2017 selon que la promesse a acquis date certaine avant ou depuis le 1er janvier 2015).

Toutefois, cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

L'abattement exceptionnel de 30 % s'applique sur les plus-values nettes imposables, après prise en compte, le cas échéant, de l'abattement pour durée de détention.

2°) Taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles (CGI, art. 1529)

La taxe forfaitaire sur les terrains nus rendus constructibles (mentionnée à l'article 1529 du Code général des impôts) s'applique lors de la première vente d'un terrain, réalisée par des personnes physiques et des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, après son classement en zone constructible.

La taxe forfaitaire est une taxe communale qui peut être instituée dans chaque commune par décision du conseil municipal, elle n'est donc pas obligatoire.

La taxe est égale à 10 % de la plus-value réalisée, déterminée par la différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE.

Elle est due par le cédant.

De surcroît, elle ne s'applique pas aux cessions de terrains exonérées, aux cessions des terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans au jour de la cession et aux cessions de terrains dont le prix de cession est inférieur au triple de son prix d'acquisition.

3°) Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (CGI, art. 1605 nonies)

La taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles mentionnée à l'article 1605 nonies du code général des impôts s'applique lors de la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte

communale, dans une zone où les constructions sont autorisées.

Contrairement à la taxe forfaitaire, celle-ci est nationale et d'application obligatoire.

Son taux est progressif : il augmente en fonction de la plus-value.

Il est fixé à 5 % de la plus-value, lorsque celle-ci est comprise entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition, et 10 % de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition.

Sont exonérées du paiement de cette taxe les cessions :

- inférieures à 15.000 €,
- de biens dont la plus-value est inférieure à 10 fois le prix d'acquisition,
- de terrains nus rendus constructibles avant le 13 janvier 2010,
- qui résultent d'une expropriation, suite à une déclaration d'utilité publique.

Quelles sont les conséquences de cette fiscalité sur la cession d'un terrain ?

La formalité de déclaration et de paiement de ces taxes est accomplie par le notaire, et non directement par le vendeur : elle est déposée par le notaire, accompagnée du paiement de la taxe, auprès du service de publicité foncière (ex-conservation des hypothèques) dont dépend le terrain concerné.

Ces taxations peuvent le cas échéant se cumuler les unes avec les autres et rendre l'opération très onéreuse pour le vendeur.

Il convient avant tout projet de cession de consulter son notaire afin de vérifier le calcul des taxes éventuellement dues et vérifier que le vendeur ne bénéficie pas d'un cas d'exemption prévu par la loi.