
Terrains à bâtir : des plus-values moins taxées

Publié le 26/02/2018



L'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 instaure un abattement sur l'impôt sur la plus-value lors de la vente de terrains à bâtir situés « dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre

L'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 instaure un abattement sur l'impôt sur la plus-value lors de la vente de terrains à bâtir situés « dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements ».

La mesure est destinée à lutter contre la rétention immobilière et à favoriser la construction de logements d'habitation.

Cette mesure fiscale s'applique aux promesses de ventes conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 et à condition que l'acte de vente définitif soit signé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la signature de la promesse.

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DE L'ABATTEMENT ?

- OBLIGATION DE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

L'abattement sur la plus-value est de :

- 70 % si l'acheteur s'engage à réaliser un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ;
- 85 % si l'acheteur s'engage à réaliser des logements sociaux ou intermédiaires représentant au moins 50 % des constructions envisagées.

Cet engagement de construire doit être réalisé dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

-LOCALISATION DES TERRAINS EN ZONES TRÈS TENDUES

Les terrains à bâtir doivent se trouver dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements (zones A et A bis : agglomération de Paris, Cote d'Azur...).

-PAS DE VENTE AUX MEMBRES DE SA FAMILLE

L'acquéreur du terrain à bâtir ne doit pas être :

- le conjoint du vendeur, son partenaire pacsé, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du vendeur ou de l'une de ces personnes ;
- une personne morale dont le vendeur, son conjoint, son partenaire pacsé, 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 vente.

Y A-T-IL DES SANCTIONS EN CAS DE NON RESPECT DES CONDITIONS ?

Oui, l'acheteur qui ne respecterait pas son engagement de construire dans les 4 ans, serait sanctionné d'une amende égale à 10 % du prix de vente.

EXISTE-T-IL D'AUTRES ABATTEMENTS ?

Oui, il existe un abattement pour durée de détention qui aboutit à une exonération complète au bout de 30 ans de l'impôt sur la plus-value réalisée lors d'un transfert de propriété à titre onéreux d'un terrain.

Voir le détail de cet abattement (barème...), **en cliquant ici**.

COMMENT SONT TAXÉES LES PLUS-VALUES ?

Les plus-values réalisées sur la vente d'un terrain à bâtir sont taxées :

- A l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ;
- Aux prélèvements sociaux CSG (9,9 %), CRDS (0,5 %), prélèvement social (4,5 %), contribution additionnelle « solidarité autonomie » au prélèvement social (0,3 %) et prélèvement de solidarité (2 %) soit un taux global de 17,2 % ;
- Et le cas échéant, à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles et/ou à la taxe sur les plus-values immobilières élevées.

