

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : LES PRÉCISIONS DE L'ADMINISTRATION

Bercy publie un rescrit sur l'application de la réforme des plus-values immobilières aux terrains à bâtir. Les nouvelles règles de calcul d'abattement pour durée de détention ne s'appliquent pas encore à ces terrains. En outre, certaines transactions restent exonérées d'impôt sur les plus-values.

La réforme des règles de calcul de l'abattement pour durée de détention en matière de plus-values immobilières a modifié le cadre fiscal des cessions immobilières et limité les possibilités d'exonération. « Le législateur a décalé l'entrée en vigueur de cette réforme pour les terrains à bâtir dont la promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 », précise M^e Nicolas Moreau, avocat fiscaliste chez Gide Loyrette Nouel. Un rescrit vient commenter ces dispositions (1).

Le cadre de la réforme

Les plus-values immobilières sont taxées au taux de 34,5 % soit 19 % d'impôt et 15,5 % de prélèvements sociaux. Les propriétaires bénéficiaient jusqu'ici d'un abattement pour durée de détention leur permettant d'être exonérés de tout impôt à l'issue d'une période de quinze ans. « Depuis le 1^{er} février 2012, les propriétaires d'un bien immobilier doivent désormais attendre trente ans pour être exonérés en totalité », rappelle M^e Nicolas Moreau. L'abattement s'applique par palier selon un pourcentage croissant : soit 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième année et 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième année.

Des règles spécifiques pour les terrains à bâtir

Les anciennes règles de calcul de l'abattement pour durée de détention du bien, c'est-à-dire une exonération au bout de quinze ans, ont été maintenues par le législateur pour le cas des terrains à bâtir dont la vente intervient après le 1^{er} février 2012. Le législateur vise les cessions de terrains nus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme. « Ces terrains devront être cédés avant le 1^{er} janvier 2013 pour bénéficier de ces règles spécifiques, avertit M^e Nicolas Moreau. Passé cette date, les nouvelles règles s'appliqueront ».

Un rescrit

L'article 29 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011 prévoit que l'ancien abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième continue à s'appliquer pour les cessions de terrains nus constructibles du fait de leur classement, 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. « Il ressort des débats parlementaires que le législateur a voulu retarder l'application des nouvelles règles de calcul de l'abattement pour durée de détention pour les ventes de terrain à bâtir sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, dont le processus est souvent assez long. Pour autant, l'existence d'une condition suspensive n'est pas exigée par le texte », explique M^e Nicolas Moreau.

La cession doit porter sur un « terrain nu constructible et, pour l'administration fiscale, cette expression vise les terrains à bâtir tels que définis dans le régime de la TVA immobilière. Il s'agit donc de terrains nus sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application du plan local d'urbanisme, du plan d'occupation des sols ou de la carte communale ; les terrains nus situés sur le territoire d'une commune non dotée d'un document d'urbanisme, lorsque le terrain est situé dans la partie actuellement urbanisée de la commune ou lorsque le terrain a fait l'objet d'une décision motivée du conseil municipal autorisant les constructions, dans les conditions de l'article L. 111-1-2, 4^o du Code de l'urbanisme ; les terrains supportant une construction inutilisable pour quelque usage que ce soit (ruine, chantier inabouti, etc.) lorsqu'ils sont situés dans l'une des zones citées ci-dessus.

[1] Rescrit n° 2012/14, 13 mars 2012.

Le terrain doit avoir fait l'objet d'une promesse de vente enregistrée avant le 25 août 2011. « L'interprétation de cette condition par l'Administration s'avère assez favorable », précise M^e Nicolas Moreau. Elle admet en effet que cette condition est remplie lorsque la promesse de vente a été présentée à la formalité de l'enregistrement au service des impôts avant le 25 août 2011 ou lorsque la promesse de vente a été passée en la forme authentique avant le 25 août 2011 mais également dans le cas où l'une des parties qui a signé la promesse de vente, est décédée avant le 25 août, puisque dans cette hypothèse l'acte reçoit une date fixe à la date du décès. Cette condition est également remplie lorsque la promesse de vente a été constatée dans un acte dressé par un officier public avant le 25 août 2011 ou lorsque les parties établissent avec certitude que la promesse de vente a été signée avant le 25 août 2011. Cette preuve est considérée comme apportée si les parties justifient d'un versement avant le 25 août 2011 dans la comptabilité d'un tiers (notaire, agent immobilier, etc.), ce à quelque titre que ce soit (acompte, arrhes, indemnités d'immobilisation, etc.), d'une somme afférente à la promesse de vente.

La cession, quant à elle, est considérée comme effectuée avant le 1^{er} janvier 2013 si la date portée dans l'acte authentique qui constate la vente, est antérieure au 1^{er} janvier 2013 ou à défaut d'acte authentique, si la date à laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties, est antérieure au 1^{er} janvier 2013.

Plus-values immobilières : les autres cas d'exonération

Un certain nombre d'exonérations ont survécu à la réforme : c'est le cas des biens immobiliers dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € dont la plus-value est exonérée en totalité. En revanche, il est à noter que l'abattement fixe de 1 000 € a été supprimé. « L'exonération de la plus-values de cession de la résidence principale est, quant à elle, maintenue, sans condition de durée de détention. Cette exonération s'étend en outre aux dépendances immédiates et nécessaires cédées avec cet immeuble », rappelle M^e Nicolas Moreau. Les parlementaires ont en outre voté une disposition qui permet à certains propriétaires immobiliers d'être exonérés de toute plus-value immobilière dans le cas de la vente d'une résidence secondaire. Mais les conditions en sont strictes. Il doit s'agir de la première cession d'un logement et de ses dépendances immédiates et nécessaires. Le cédant ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession. « Surtout, le cédant doit remployer le prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de cette dernière, à l'acquisition ou à la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale », ajoute M^e Nicolas Moreau.

Le législateur a également prévu un nouveau cas d'exonération en matière de plus-value immobilière au profit des contribuables âgés ou invalides qui céderaient leur bien immobilier afin de couvrir leurs frais d'installation dans une résidence médicalisée. « Ces contribuables peuvent conserver le régime d'exonération de plus-value lié à leur résidence principale pendant un délai maximal de deux ans dès lors qu'au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ils ne sont pas passibles de l'ISF et n'ont pas un revenu fiscal de référence excédant la limite prévue à l'article 1417-II du Code général des impôts », ajoute M^e Nicolas Moreau.

« Enfin, il faut noter que la réforme des plus-values immobilières ne concerne pas les biens immobiliers détenus par des personnes physiques exerçant une activité commerciale, artisanale, etc. », explique M^e Nicolas Moreau. Dans la mesure où l'immeuble est affecté à l'exploitation, ces biens immobiliers continuent à être exonérés à l'issue de quinze années de détention, comme par le passé. « Un régime favorable pour les entrepreneurs, à la condition qu'ils détiennent ce bien en direct ou *via* une société transparente », conclut M^e Nicolas Moreau.

Frédérique PERROTIN