

Cession de terrain à bâtir et plus-values De nouvelles règles applicables à compter du premier septembre 2014

NEWSLETTER 14 223 du 26 SEPTEMBRE 2014



ANALYSE PAR STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM



Afin de « fluidifier » le marché immobilier, le gouvernement a annoncé des mesures destinées à diminuer l'impôt de plus-value pour les particuliers qui céderaient un terrain à bâtir avant le 31 décembre 2015. Cette mesure résulte d'une simple décision du ministère des finances. Ce dernier a modifié sa doctrine en mettant à jour le BOFiP le 10 septembre 2014. ([BOI-RFPI-PVI-20-20](#) et [BOI-RFPI-PVINR-20-10](#))

Cette modification issue de la doctrine et non validée par le législateur est – elle favorable aux cédants ? On peut aussi s'interroger sur sa validité juridique.

I Quelles sont les nouvelles règles applicables ?

A Ce que dit le BOFIP...

Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014, le régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant est aligné sur celui des autres biens immobiliers (même cadence et taux d'abattement pour durée de détention tant en matière fiscale que sociale), soit :

- pour l'impôt sur le revenu, un abattement pour durée de détention de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

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 ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

- pour les prélèvements sociaux, un abattement pour durée de détention de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;

- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

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

Ainsi, le régime d'imposition applicable aux plus-values immobilières sur cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant au regard de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux est, globalement, plus favorable que le régime actuel et ce quelle que soit la durée de détention des biens concernés (au-delà de cinq ans).

Par ailleurs, pour les plus-values réalisées au titre de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015, un abattement exceptionnel de 30 % est applicable, pour la détermination de l'assiette nette imposable, à la condition que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

L'abattement exceptionnel de 30 % s'applique à la double condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse de vente, unilatérale ou synallagmatique, ayant acquis date certaine entre le 1^{er} 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.

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 de l'abattement pour durée de détention calculé dans les nouvelles conditions rappelées ci-dessus pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014.

B Les conséquences chiffrées

Les modifications proposées sont favorables aux cédants.

On illustrera les conséquences au moyen de l'exemple comparatif qui figure ci-dessous.

1) Cession avant le 1^{er} septembre 2014

DONNEES	
Date d'acquisition	01/02/1995
Prix d'acquisition	95 280 €
Type d'acquisition	ATG
Frais d'acquisition réels	0 €
Travaux non encore déduits	0 €
Date cession	01/08/2014
Prix de cession	250 000 €

CALCULS

Prix de cession	250 000 €
- Prix d'acquisition	-95 280 €
- Frais d'acquisition	0 €
- Travaux	0 €
PLUS-VALUE BRUTE	154 720 €
Durée de détention (années pleines)	19 ans
Abattement pour durée de détention (IR)	32%
PLUS-VALUE NETTE (IR)	105 210 €
Abattement pour durée de détention (Prél. sociaux)	32,00%
PLUS-VALUE NETTE (Prélèvements sociaux)	105 210 €
Abattement exceptionnel spécifique TàB	0%
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IR)	105 210 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (Prélèvements sociaux)	105 210 €
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	15,50%
Impôt de plus-value	19 990 €
Prélèvements sociaux	16 307 €
Imposition globale	36 297 €
Poids de l'imposition globale sur prix de cession	14,5%
PRIX DE CESSION NET	213 703 €

2) Cession réalisée à compter du 1^{er} septembre 2014

DONNEES	
Date d'acquisition	01/02/1995
Prix d'acquisition	95 280 €
Type d'acquisition	ATG
Frais d'acquisition réels	0 €
Travaux non encore déduits	0 €
Date cession	01/09/2014
Prix de cession	250 000 €

CALCULS	
Prix de cession	250 000 €
- Prix d'acquisition	-95 280 €
- Frais d'acquisition	0 €
- Travaux	0 €
PLUS-VALUE BRUTE	154 720 €
Durée de détention (années pleines)	19 ans
Abattement pour durée de détention (IR)	84%
PLUS-VALUE NETTE (IR)	24 755 €
Abattement pour durée de détention (Prél. sociaux)	23,10%
PLUS-VALUE NETTE (Prélèvements sociaux)	118 980 €
Abattement exceptionnel spécifique TàB	30%
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IR)	17 329 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (Prélèvements sociaux)	83 286 €
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	15,50%

Impôt de plus-value	3 292 €
Prélèvements sociaux	12 909 €
Imposition globale	16 202 €
Poids de l'imposition globale sur prix de cession	6,5%
PRIX DE CESSION NET	233 798 €

Pour cet exemple, la charge en impôt diminue d'un montant de l'ordre de 20 000 €.

II Quelle est la portée juridique de cette réforme ?

A L'article L80-A du Livre des procédures fiscales et la non-rétroactivité d'une mesure

L'article L80-A du LPF indique :

« Il ne sera procédé à aucun rehaussement d'impositions antérieures si la cause du rehaussement poursuivi par l'administration est un différend sur l'interprétation par le redevable de bonne foi du texte fiscal et s'il est démontré que l'interprétation sur laquelle est fondée la première décision a été, à l'époque, formellement admise par l'administration.

Lorsque le redevable a appliqué un texte fiscal selon l'interprétation que l'administration avait fait connaître par ses instructions ou circulaires publiées et qu'elle n'avait pas rapportée à la date des opérations en cause, elle ne peut poursuivre aucun rehaussement en soutenant une interprétation différente. Sont également opposables à l'administration, dans les mêmes conditions, les instructions ou circulaires publiées relatives au recouvrement de l'impôt et aux pénalités fiscales. »

Il apparaît que la doctrine fiscale n'est opposable qu'à compter de sa publication. Il est donc important de mesurer l'impact dans le temps d'un changement de doctrine.

A ce titre, nous rappelons à nos lecteurs qu'ils ont la possibilité de consulter le BOFiP dans une version antérieure à celle du jour de la consultation.

Pour cela, il convient sur la page d'accueil, dans la zone recherche de mentionner la date d'application de la doctrine souhaitée :

Recherche

Effectuer une recherche sur un mot, une expression, à partir de l'identifiant juridique d'un document à la date du jour où à une autre date

Saisir un mot ou une expression

ou

BOI-

Exemple de saisie de l'identifiant : BOI-TVA-CHAMP-10-20

Saisir une date (date du jour par défaut)

17/09/2014

Format date : jj/mm/aaaa

B La doctrine de l'Administration fiscale sur les dispositions de l'article L80-A est non équivoque...

Les commentaires de l'Administration fiscale portant sur les dispositions de l'article L80 A du LPF figurent dans le BOFiP sous la référence BOI-SJ-RES-10-10-10.

L'Administration nous précise en outre au paragraphe 190 :

« Une instruction administrative antérieure à la loi ne peut comporter une interprétation de celle-ci (CE arrêt du 5 avril 1978 n° 1211). »

En l'espèce, le Code général des impôts précise dans son article 150-VC modifié par la loi de finances pour 2014 :

« I.-La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :
-6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
-4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.. [...] »

Pour mémoire, la loi de finances pour 2014 a modifié le rythme des abattements. Dans cette dernière il est précisé :

« Les 2° à 5° du A, le B du I et le II ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir réalisés depuis le 1er janvier 2014 définis au 1° du 2 de l'article 257 du code général des impôts ou de droits s'y rapportant. »

Il en résulte que la version ci-dessous, antérieure à la loi du 29 décembre 2013, reste applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir. L'article 150 VC dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2014 est le suivant :

« I.-La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U [terrain à bâtir], 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :
-2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
-4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
-8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième. [...] »

Ce maintien des dispositions antérieures à la loi de finances pour 2014 a d'ailleurs été confirmé dans le cadre d'un rescrit n°2014/01 publié au BOFiP le 9 janvier 2014 :

Question : *Compte tenu de la censure partielle par le Conseil constitutionnel (décision n° 2013-685 DC) de l'article 27 de la loi de finances pour 2014 (n° 2013-1278 du 29 décembre 2013), quelles sont les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention pour la détermination des plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées depuis le 1er janvier 2014 ?*

Réponse : *L'article 27 de la loi de finances pour 2014, définitivement adoptée par le Parlement le 19 décembre 2013, prévoyait notamment la suppression de l'abattement pour durée de détention pour le calcul du montant imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1er mars 2014.*

Toutefois, dans sa décision n° 2013-685 DC du 29 décembre 2013, le Conseil constitutionnel a censuré ce dispositif.

Ainsi, les dispositions de l'article 27 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, publiée au Journal officiel du 30 décembre 2014, ne modifient pas le régime fiscal et social des plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées depuis le 1er janvier 2014 : ces plus-values continuent à bénéficier, tant pour l'impôt sur le revenu que pour les prélèvements sociaux, de l'abattement pour durée de détention selon les modalités prévues par l'article 150 VC du CGI dans sa rédaction antérieure à l'article 27 précité de la loi de finances pour 2014.

Par suite, **le montant imposable des plus-values de l'espèce réalisées depuis le 1er janvier 2014 reste calculé, comme pour celles réalisées depuis le 1er février 2012, en appliquant à la plus-value brute, déterminée conformément à l'article 150 V du CGI, un abattement pour durée de détention progressif fixé à 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième, conduisant à l'exonération totale des plus-values à l'issue d'un délai de détention de trente ans.** »

Aucune loi de finances rectificative n'ayant été votée afin de modifier les textes d'ordre législatif, il apparaît donc que ni l'abattement exceptionnel de 30%, ni le nouveau rythme des abattements pour durée de détention ne trouvent à s'appliquer aux cessions de terrains à bâtir réalisées depuis le 1^{er} septembre 2014.

III. En conclusion

La modification doctrinale est plus avantageuse pour le contribuable. Il semble donc logique de la mettre en œuvre. Pour autant, étant contraire à la loi, elle n'est pas en droit applicable en l'état !

En pratique, les notaires sont face à un dilemme : Collecter l'impôt en appliquant soit la loi, soit une simple instruction administrative.

Le projet de finances pour 2015, qui sera dévoilé la semaine prochaine, pourrait venir clarifier la situation.

NOS PROCHAINES FORMATIONS :
[CLIQUEZ ICI POUR ACCEDER AU CATALOGUE](#)
CLASSEMENT PAR DATES ET PAR VILLES

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne