

FOCUS ALISTER

DE NOUVELLES INCITATIONS FISCALES POUR LA CESSION DU FONCIER

Le Parlement a modifié la fiscalité immobilière afin d'inciter les contribuables à céder leurs biens immobiliers et par conséquent développer l'offre de logements dans les zones tendues. Cela se traduit par une extension du régime des plus-values professionnelles à 19 % à certaines cessions, par un abattement exceptionnel sur les plus-values des particuliers et par une prorogation de l'exonération de la plus-value de cession d'un droit de surélévation.

Plus-values de cessions de locaux professionnels destinés à être transformés en logements

Avant la loi de finances pour 2018, les plus-values nettes réalisées par les sociétés soumises à l'IS lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial étaient imposées au taux réduit de 19 % lorsque le cessionnaire s'engageait à transformer l'immeuble acquis en un immeuble à usage d'habitation dans un certain délai. Le cessionnaire devait être soit une société soumise à l'IS, soit une société immobilière spécialisée, soit un organisme en charge du logement social.

Avec la loi de finances pour 2018, le législateur a étendu le bénéfice de ce taux d'imposition réduit de 19 % aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux professionnels ou de terrains à bâtir¹ en vue de la construction de logements, lorsque le cessionnaire est une société civile de construction-vente. L'objectif est de permettre à une société soumise à l'IS de vendre un bien immobilier à une société civile de construction-vente en bénéficiant du taux réduit pour l'imposition de la plus-value réalisée, comme c'est déjà le cas lors de la vente à une société soumise à l'IS ou encore à des organismes de logement social.

Abattement exceptionnel sur les plus-values de cession de biens immobiliers des particuliers

La 2^{ème} loi de finances rectificative de 2017 prévoit un abattement exceptionnel de 70 % de la plus-value de cession de biens immobiliers nette imposable au titre de l'imposition sur le revenu et de 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires. Cela ne concerne que les biens immobiliers situés dans les communes des zones A bis et A telles que définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. arrêté du 1^{er} août 2014).

Cependant, le cessionnaire doit s'engager à réaliser et à achever des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 75 % de la surface de plancher maximale autorisée.

¹ Selon l'article 257 du Code général des impôts, sont considérés comme **terrains à bâtir**, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme ou d'une carte communale.

La cession doit à la fois être précédée d'une promesse de vente unilatérale ou synallagmatique, signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020 et 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, ce qui serait au plus tard le 31 décembre 2022 (pour une promesse signée ou ayant acquis date certaine le 31 décembre 2020).

En pratique, il faut d'abord appliquer l'abattement pour durée de détention sur le montant de la plus-value brute (voir tableau des abattements en matière d'IR et de prélèvements sociaux ci-après) puis appliquer l'abattement exceptionnel.

La loi précise que l'abattement exceptionnel est également applicable aux plus-values prises en compte pour la détermination de l'assiette des contributions sociales.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier		
Durée de détention	Taux applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 ^{ème} année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^{ème} année	Exonération	Exonération

Prorogation de l'exonération de la plus-value de cession d'un droit de surélévation

La 2^{ème} loi de finances rectificative de 2017 proroge l'exonération de la plus-value de cession d'un droit de surélévation pour toute cession réalisée jusqu'au 31 décembre 2020. Cette exonération est acquise dès lors que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever exclusivement des locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

L'amende pour manquement à cet engagement reste inchangée, elle est de 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation.

Cette note à caractère informatif ayant une portée générale, nous restons à votre disposition pour toute problématique spécifique nécessitant un développement complémentaire.

Département fiscal
Emilie Collomb
Avocat spécialiste en droit fiscal
emilie.collomb@alister-avocats.eu