

## 8 M 3. Modalités d'imposition [RES 2012/14]

Références du document	2012/14
Date du document	13/03/12
Série	8 FI

Plus-values immobilières réalisées par les particuliers – Détermination de la plus-value imposable – Modification à compter du 1er février 2012 de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du code général des impôts – Maintien de l'abattement applicable avant cette date pour les cessions de terrains nus constructibles pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et la vente est conclue avant le 1er janvier 2013.

Question :

Quels sont le champ et les conditions d'application de l'article 29 de la dernière loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1978 du 28 décembre 2011), qui maintient sous l'ancien régime d'abattement pour durée de détention, fixé à 10 % par année entière de détention de l'immeuble concerné au-delà de la cinquième, les plus-values résultant de cessions de terrains nus constructibles engagées avant le 25 août 2011 ?

Réponse :

L'article 1<sup>er</sup> de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1117 du 19 septembre 2011) a aménagé la cadence et le taux de l'abattement pour durée de détention sur les plus-values immobilières des particuliers, prévu à l'article 150 VC du code général des impôts (CGI), pour les cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

Le nouvel abattement pour durée de détention est de :

- 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 au-delà de la vingt-quatrième.

Ainsi, l'exonération totale des plus-values est désormais acquise au bout de trente ans de détention du bien cédé, contre quinze ans dans le régime antérieur qui prévoyait un abattement fixé à 10 % par année entière de détention de l'immeuble concerné au-delà de la cinquième.

L'article 29 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1978 du 28 décembre 2011) reporte l'entrée en vigueur du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières pour les cessions de terrains nus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et la vente est conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 .

Champ d'application du dispositif transitoire .

Le dispositif transitoire d'entrée en vigueur des nouvelles modalités d'application de l'abattement pour durée de détention s'applique aux 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.

Ainsi, dès lors que la cession d'un tel bien est réalisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et qu'elle a été précédée d'une promesse de vente enregistrée avant le 25 août 2011, l'abattement pour durée de détention continue de s'appliquer selon les modalités en vigueur avant le 1<sup>er</sup> février 2012, soit un abattement pour durée de détention de 10 % pour chaque année de détention du bien concerné au-delà de la cinquième, conduisant à une exonération définitive après quinze années de détention.

S'agissant des immeubles concernés, il ressort de l'examen des débats parlementaires que l'intention du législateur est d'assurer la sécurité juridique des opérations de cessions de terrains à bâtir, entendus au sens large, engagées avant le 25 août 2011.

Il a donc paru possible d'admettre que les dispositions de l'article 29 précité de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011 s'appliquent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à l'ensemble des cessions de terrains à bâtir, tels que définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI, pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011.

Le 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 16 de la première loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010) qui a réformé le régime de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable aux opérations immobilières, retient une définition objective du terrain à bâtir qui conduit à considérer comme tel tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme.

Pour plus de précisions sur la définition des terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières, il convient de se référer à l'instruction administrative du 29 décembre 2010, publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) du 30 décembre 2010 sous la référence BOI 3 A-9-10 .

Ainsi, ces cessions continueront à bénéficier de l'ancien régime des plus-values immobilières, pour autant que la vente correspondante soit conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Ce faisant, le champ d'application de la mesure transitoire est étendu :

- aux communes non dotées d'un document d'urbanisme, pour les terrains situés dans la partie actuellement urbanisée de ces communes et pour les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;
- aux terrains supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, ...), dès lors qu'ils sont situés dans des zones où les constructions peuvent être autorisées (voir sur ce point les précisions figurant aux paragraphes n° 23 et 24 de l'instruction administrative du 29 décembre 2010 précitée).

Conditions d'application du dispositif transitoire .

Conformément aux dispositions de l'article 29 précité de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011, seules les cessions réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011, bénéficient du report de l'entrée en vigueur, fixée au 1<sup>er</sup> février 2012, des nouvelles modalités d'application de l'abattement pour durée de détention.

Première condition . La cession doit avoir été engagée avant le 25 août 2011 par une promesse de vente enregistrée avant cette même date.

Par conséquent, seules les promesses de vente présentées à la formalité de l'enregistrement au service des impôts bénéficient des dispositions de l'article 29 précité de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011.

En posant cette première condition, l'intention du législateur est de réserver le bénéfice de l'entrée en vigueur différée des nouvelles modalités d'application de l'abattement pour durée de détention aux seules opérations véritablement engagées avant le 25 août 2011 par une promesse de vente.

Dès lors, il a paru possible d'admettre que cette condition est remplie lorsque, antérieurement au 25 août 2011, les promesses de vente ont été passées en la forme authentique ou ont acquis date certaine au sens de l'article 1328 du code civil.

A cet égard, conformément aux dispositions de l'article 1328 précité du code civil, outre l'enregistrement de l'acte, deux événements confèrent une date certaine à un acte sous seing privé :

- le décès de l'un de ceux qui ont signé l'acte. L'acte reçoit une date fixe à la date du décès ;
- la constatation de la substance de l'acte sous seing privé dans un acte dressé par un officier public.

Enfin, pour les promesses de vente qui n'ont pas acquis date certaine dans les conditions précitées avant le 25 août 2011, il a également paru possible de les faire bénéficier des dispositions de l'article 29 de la quatrième loi de finances pour 2011 à la condition que leur signature à une date antérieure au 25 août 2011 soit établie avec certitude.

A cet égard, cette certitude sera considérée comme établie dans l'hypothèse où il pourra être justifié du versement avant le 25 août 2011 en la comptabilité d'un tiers (notaire, agent immobilier, etc.), et à quelque titre que ce soit (acompte, arrhes, indemnités d'immobilisation, ...), d'une somme afférente à la promesse de vente invoquée.

Seconde condition . La cession doit être conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Il y a lieu de considérer que la cession est intervenue :

- si l'acte qui la constate est passé en la forme authentique, à la date portée dans cet acte ;
- dans les autres cas, à la date à laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

Pour plus de précisions sur le fait générateur, voir les paragraphes n° 3 et suivants de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence BOI 8 M-1-04 .