



CÉDRIC VERMUSE



OLIVIER DENIS



VIANNEY RIVIÈRE

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

L'abattement exceptionnel applicable aux plus-values immobilières en cas de cession de terrains à bâtir (« TAB ») ou d'immeubles bâtis destinés à la démolition fait peau neuve

Ce dispositif, consistant en un abattement de 70% ou 85% applicable au montant de la PV nette, est actuellement prévu par le [II de l'article 28 de la LFR pour 2017](#) et ne s'applique qu'aux cessions de TAB ou d'immeubles bâtis destinés à la démolition situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Initialement destiné à fluidifier le marché et éviter la rétention foncière, ce dispositif est repensé dans le cadre de la LF pour 2021 afin d'être recentré, à partir du 1^{er} janvier 2021, sur l'objectif du « zéro artificialisation nette » en empruntant la voie de la « ville sur la ville ».

UN DISPOSITIF RECENTRÉ SUR LE BÂTI EXISTANT DES CŒURS DE VILLE

Les TAB désormais exclus

Si l'actuel dispositif s'applique indifféremment aux cessions de TAB ou d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sa nouvelle version, résultant d'un amendement gouvernemental, **n'envisage plus les cas de cessions de TAB : l'abattement exceptionnel ne serait ainsi réservé désormais qu'aux seules hypothèses de cessions d'immeubles bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens** (droits démembrements notamment).

La condition tenant à l'engagement du cessionnaire, à prendre dans l'acte d'acquisition, de démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit est au moins égal à 75% du gabarit maximal autorisé dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition est maintenue sans modification.

Un nouveau champ d'application géographique

Actuellement réservé aux cessions réalisées en zones A ou A bis au sens de l'[article R304-1 du CCH](#) (applicables notamment dans le cadre de la loi Pinel), la nouvelle mouture de ce dispositif change de paradigme et s'appliquerait désormais :

- Soit dans les périmètres des grandes opérations d'urbanisme (« GOU » ; [art. L312-4 al. 2nd du Code de l'urbanisme](#)) ;
- Soit dans les périmètres délimités dans les conventions d'opérations de revitalisation du territoire (« ORT » ; [art. L303-2 II du CCH](#)).

Pour être éligible, il suffirait que le ou les biens immobiliers bâtis soient situés « **pour tout ou partie de leur surface** » dans l'un de ces deux périmètres.

Rappel

Cet abattement exceptionnel ne s'applique que dans le cadre du calcul des plus-values des particuliers (cédant relevant de l'IR) et ne s'applique notamment pas en cas de cession de droits sociaux.

Aussi, la cession effective du bien doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Bon à savoir

La doctrine administrative actuelle admet qu'une démolition seulement partielle répondra malgré tout à la condition de démolition des constructions dès lors que la conservation d'éléments serait imposée par la collectivité concernée (§360 du BOI-RFPI-PVI-20-20).

UN DISPOSITIF MAINTENU DANS SA LOGIQUE

Un taux d'abattement différencié

Le taux ordinaire de cet abattement demeure fixé à 70% du montant de la plus-value nette, **porté à 85% lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux et/ou intermédiaires** dont la surface habitable représente au moins 50% de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme.

Aussi, dans un cas comme dans l'autre, cet abattement exceptionnel s'applique tant au titre de l'IR qu'au titre des prélèvements sociaux. Il s'applique dans les mêmes conditions pour la détermination de l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées prévue à l'[article 1609 nonies G du CGI](#).

Le maintien de « garde fous »

Afin de prévenir tout effet d'aubaine, **cet abattement ne s'applique pas aux plus-values résultant de cessions réalisées au profit de certain cessionnaires, à savoir :**

- Soit au profit d'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire de PACS, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;
- Soit au profit d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire de PACS, 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.

Enfin, la sanction du non-respect de ses engagements par le cessionnaire ne remet pas en cause l'abattement dont a bénéficié le cédant mais prend la forme d'une amende, due par le cessionnaire, d'un montant égal à 10% du prix de cession mentionné dans l'acte.

Remarque opérationnelle

L'actuel dispositif n'étant applicable qu'aux promesses de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31/12/2020, les projets de cessions de TAB en cours devront être rapidement finalisés afin de pouvoir prétendre au bénéfice de l'abattement !

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Cédric Vermuse
Avocat