

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## Actualité

Date de publication : 24/08/2018

### **RFPI - Modalités de détermination des plus-values immobilières - Abattement exceptionnel applicable, sous conditions, aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction de bâtiments d'habitation collectifs (loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, art. 28-II)**

---

#### Série / Divisions :

RFPI - PVI, RFPI - PVINR, RFPI - SPI, RFPI - TPVIE

#### Texte :

Conformément aux dispositions du II de [l'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017](#), un abattement exceptionnel s'applique, sous conditions et de manière temporaire, pour la détermination de la plus-value nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, résultant de la cession de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis ou de droits s'y rapportant.

Ainsi, les plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs sont déterminées après application d'un abattement exceptionnel au taux de 70 % ou 85 % à la double condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée et ayant acquis date certaine à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et au plus tard le 31 décembre 2020 ;

- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale ou synallagmatique de vente a acquis date certaine. En pratique, l'abattement exceptionnel pourra donc s'appliquer à des cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022.

L'abattement exceptionnel est réservé aux seules cessions de biens immobiliers situés dans les communes classées par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements. À ce titre, [l'arrêté du 29 décembre 2017 fixant la liste des communes situées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements pour l'application de l'abattement prévu au II de l'article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017](#) a précisé que ces communes s'entendent de

celles classées dans les zones A bis et A, telles qu'elles sont définies à l'[article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le bénéfice de l'abattement exceptionnel au taux de 70 % est subordonné à l'engagement du cessionnaire, pris dans l'acte authentique d'acquisition, de réaliser et d'achever un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sous condition de densification, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition et, le cas échéant, en cas d'acquisition d'immeubles bâtis, à démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs dans les mêmes conditions. Le taux de l'abattement exceptionnel est porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage également à réaliser et à achever majoritairement des logements sociaux et/ou intermédiaires.

En cas de non-respect de ses engagements, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession.

**Actualité liée :**

X

**Documents liés :**

[BOI-RFPI-PVI-20-20](#) : RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value imposable

[BOI-RFPI-PVINR-20-10](#) : RFPI - PVINR - Assiette du prélèvement

[BOI-RFPI-SPI-20](#) : RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable

[BOI-RFPI-TPVIE-20](#) : RFPI - Taxe sur les plus-values immobilières élevées - Modalités de détermination

**Signataire des documents liés :**

Christophe POURREAU, Directeur de la législation fiscale