

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## Actualité

Date de publication : 10/09/2014

### **RFPI - Nouvelles modalités de détermination des plus-values de cession de terrains à bâtir pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2014**

---

#### **Série / Divisions :**

RFPI - PVI, RFPI - PVINR

#### **Texte :**

Pour les cessions réalisées **à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 2014.

**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

**Signataire des documents liés :**

Christian ECKERT, Secrétaire d'Etat au Budget, auprès du ministre des Finances et des Comptes publics