

Mots-clés principaux à insérer : «vente terrain à bâtir » « fiscalité ». / ± 1 000 mots.

01 janvier 2019

Comment obtenir jusqu'à 85% d'abattement fiscal sur la vente de votre terrain à bâtir

Vous êtes en possession d'un terrain à bâtir et vous attendez patiemment d'atteindre une durée de détention suffisamment importante... pour bénéficier d'un abattement fiscal conséquent sur la plus-value immobilière que vous réaliserez en le vendant. C'est un calcul qui se tient, mais ça risque d'être long : il vous faut en effet garder votre terrain à bâtir sous le boisseau pendant vingt-deux ans pour éviter que votre plus-value soit intégrée dans le calcul de votre impôt sur le revenu ; durée de détention qui doit s'élever à trente ans pour que vous soyez totalement exonéré de tout prélèvement social. Bref, vous faites face à une fiscalité qui demande une grande dose de patience. Et qui vous empêche de profiter de votre capital durant de longues décennies. Sauf que...

Une nouvelle règle réduit drastiquement la taxation des terrains à bâtir

La fiscalité a changé. C'est passé relativement inaperçu, mais la loi a changé en janvier 2018 : lors de la vente de votre terrain à bâtir, vous pouvez désormais bénéficier d'un abattement de 70% minimum sur la plus-value réalisée, abattement qui peut monter jusqu'à 85%. Mais attention : ce dispositif n'est applicable que jusqu'au 31 décembre 2020. Il faut donc agir assez rapidement pour en bénéficier. Bien sûr, il y a quelques conditions à respecter. Nous allons en faire le tour dans les lignes qui suivent...

Quel type de terrain ?

La question peut surprendre tant la réponse paraît évidente : le dispositif concerne en effet la vente de terrains à bâtir. Mais il faut savoir qu'il s'applique également aux terrains bâtis : la vente d'un

terrain avec un bâtiment est parfaitement éligible à l'abattement fiscal. C'est important si par exemple vous désirez vendre une partie du terrain sur lequel se trouve votre habitation. Attention cependant : dans ce cas de figure, la procédure est un peu plus ardue (demande de permis de division de votre parcelle auprès de votre mairie, obligation pour le constructeur d'apporter le permis de construire pour conclure la vente...).

Quelle situation géographique ?

Si le législateur a décidé de mettre en place ce dispositif c'est évidemment parce qu'il a une idée en tête en termes d'aménagement du territoire. En l'occurrence, il s'agit de faciliter la construction de logements dans les zones dites « tendues », là où le déséquilibre entre offre et demande est trop fort. Devant l'insuffisance de logements, non seulement les gens les gens ont du mal à se loger mais les prix ont tendance à s'envoler, ce qui crée une situation problématique. L'abaissement de l'impôt s'applique donc à la vente de terrains à bâtir qui se situent dans les zones A et A bis, les zones les plus touchées. À savoir principalement la région parisienne, mais aussi des agglomérations de grandes tailles (et leurs environs) telles que Lille, Lyon, Marseille... ou le marché est effectivement tendu.

Pour savoir si votre terrain à bâtir est dans la bonne zone, cliquez sur ce [lien](#) : il vous dirigera vers une page du ministère de la cohésion des territoires : outre qu'elle explique clairement le principe du zonage, elle propose un petit moteur de recherche particulièrement simple et efficace, « connaître le zonage de sa commune », qui vous donnera la réponse en quatre clics.

Quelle construction sur le terrain ?

Pour que vous puissiez bénéficier de cette fiscalité avantageuse pour les zones A et A bis, il faut que l'acquéreur de votre terrain s'engage à y bâtir un ou plusieurs bâtiments de logements collectifs. Quand le dispositif a été mis en place, la définition de logements collectifs donnée par l'administration fiscale était un peu vague. La Fédération des Promoteurs Immobiliers a donc demandé des précisions. Nous savons maintenant qu'il s'agit de « logements collectifs groupés » : horizontaux, superposés, ou en bandes ; un programme de maisons mitoyennes peut donc très bien convenir.

Autre condition à remplir : la surface de plancher doit être « au moins égale à 75% de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du POS ».

Au vu de ces conditions, l'idéal est de vendre votre terrain à bâtir, viabilisé ou non, à un promoteur immobilier. D'autant que ces derniers ont généralement la réputation de faire des offres d'achat nettement supérieures à celles des particuliers (de l'ordre de 50 à 80%).

Enfin, dernier bonus : votre abattement de 70% sur la plus-value réalisée peut s'élever à 85% si 50% des logements construits sont des logements sociaux.

Quels délais ?

La promesse de vente de votre terrain à bâtir doit être signée (acte adressé par un officier public) avant le 31 décembre 2020. La vente elle-même doit être finalisée dans les deux ans qui suivent. Soit au plus tard le 31 décembre... 2022. Quant à la construction des logements, elle doit être achevée dans les 4 ans qui suivent la date d'achat. Si ces objectifs ne sont pas satisfaits c'est l'acheteur, et non le vendeur, qui est sanctionné. La sécurité est donc totale pour vous.

En conclusion

La nouvelle fiscalité sur les ventes de terrains à bâtir constitue une véritable opportunité, à saisir dans les deux ans qui viennent. Un abattement sur les plus-values allant de 70 à 85% est une offre que l'on rencontre rarement dans une vie de contribuable et le dispositif fiscal mis en place est relativement simple. La finalité de ce dernier étant de développer la construction de logements collectifs, le partenaire que vous devrez rechercher s'impose : vendre votre terrain à un promoteur immobilier est en effet la solution la plus séduisante : un spécialiste des logements collectifs aura le profil parfait pour monter avec vous le dossier de vente parfaitement adapté aux demandes de l'administration fiscale.