

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 32

NOVEMBRE - DECEMBRE 2012

10, avenue de Friedland  
75008 PARIS  
Tél. 01 47 23 82 82  
Fax 01 47 20 36 57

3, avenue Baquis  
06000 NICE  
Tél. 04 93 82 32 53  
Fax 04 93 82 31 53

[lettre@financiereaccreedee.com](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### ACTUALITE

Ont été adoptés en lecture définitive à l'Assemblée nationale :

- Le projet de Loi de finances rectificative pour 2012, le 19/12/2012

- Le projet de Loi de finances pour 2013, le 20/12/2012

Ces deux textes sont en attente de publication.

Toute l'équipe de  
**FINANCIERE  
ACCRÉDITÉE**  
vous souhaite de  
bonnes fêtes de  
fin d'année

## La notion de terrain à bâtir dans le projet de Loi de finances pour 2013

Le projet de Loi de Finances pour 2013 prévoit un régime particulier d'imposition des plus-values immobilières des terrains à bâtir (*voir le numéro précédent de la Newsletter*).

La **définition objective du terrain à bâtir** retenue en matière de TVA immobilière, prévue à l'article 257-I-2 1° du CGI, serait également utilisée pour les plus-values immobilières.

Il s'agit des « terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ».

Sont ainsi considérés comme terrains à bâtir, les terrains situés dans les zones urbaines, les zones ouvertes à l'urbanisation des zones à urbaniser, les zones constructibles des cartes communales, les parties constructibles des communes et périmètres constructibles en zones naturelles et forestières.

Le terrain à bâtir est un terrain **qui ne comporte pas d'ores et déjà des bâtiments** (au sens de constructions incorporées au sol).

L'intention de démolir un immeuble existant ne suffit pas à caractériser un terrain à bâtir.

En revanche, un **terrain supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage doit être assimilé à un terrain à bâtir** dès lors qu'il est situé dans des zones où les constructions peuvent être autorisées (il peut s'agir d'une ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, d'un bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril ou d'un chantier inabouti).

## Création d'une nouvelle taxe sur les plus-values de cession d'immeubles autres que de terrains à bâtir

Article 70 du projet de la 3ème Loi de Finances rectificatives pour 2012 - Futur article 1609 nonies G du CGI

Cette taxe serait applicable aux plus-values immobilières réalisées par les **personnes physiques résidentes et non-résidentes** ainsi que les **sociétés ou groupements relevant des articles 8 à 8 ter**.

Elle ne s'appliquerait pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir.

Le **barème** suivant serait appliqué sur la plus-value nette imposable :

| Montant de la plus-value imposable | Montant de la taxe              |
|------------------------------------|---------------------------------|
| De 50.001 € à 60.000 €             | 2% PV - (60.000 - PV) x 1/20    |
| De 60.001 € à 100.000 €            | 2% PV                           |
| De 100.001 € à 110.000 €           | 3% PV - (110.000 - PV) x 1/10   |
| De 110.001 € à 150.000 €           | 3% PV                           |
| De 150.001 € à 160.000 €           | 4% PV - (160.000 - PV) x 15/100 |
| De 160.001 € à 200.000 €           | 4% PV                           |
| De 200.001 € à 210.000 €           | 5% PV - (210.000 - PV) x 20/100 |
| De 210.001 € à 250.000 €           | 5% PV                           |
| De 250.001 € à 260.000 €           | 6% PV - (260.000 - PV) x 25/100 |
| Supérieur à 260.000 €              | 6% PV                           |

(PV = montant de la plus-value imposable)

Cette taxe **s'ajouterait à l'impôt sur la plus-value** (19% ou 33,1/3% ou 50%) **et aux prélèvements sociaux** (15,5%).

Cette taxe s'appliquerait aux plus-values réalisées au titre des **cessions intervenues à compter du 01/01/2013**, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

Cette taxe, exigible dès la cession, devrait être réglée par le cédant lors de l'enregistrement de l'acte ou à défaut dans le mois de la cession.