Les modalités et conditions d’application de l’abattement exceptionnel de 70 % sur les plus-values immobilières

Publié le 22/02/2019

La loi de finances rectificative de 2017 a instauré un abattement exceptionnel de 70 % ou 85 % sur la plus-value réalisée par les particuliers à l’occasion de la vente de leur bien, lorsque l’acheteur s’engage à faire construire des logements collectifs.

Quel est le champ d’application de cet abattement ?

Il s’applique uniquement aux terrains à bâtir ou à des biens immobiliers situés dans des zones se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l’offre et la demande (zones A et A bis).

La liste des communes situées dans ces zones se trouve à l’annexe I de l’arrêté du 1er août 2014.

Quelles sont les conditions d’application ?

L’abattement est applicable si plusieurs conditions sont respectées :

- la conclusion d’un avant-contrat (promesse de vente ou compromis de vente) entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 ; l’acte de vente devant être signé au plus tard le 31 décembre de la seconde année suivant la signature de l’avant-contrat.

Exemple : je vends mon terrain, la signature du compromis intervient le 20 février 2019. La cession définitive devra être conclue au maximum le 31 décembre 2020.

- l’engagement du cessionnaire de réaliser dans un délai de 4 ans un ou plusieurs bâtiments d’habitation collectif, respectant un gabarit minimal (et à démolir la construction existante si la vente porte sur une propriété bâtie)

Quelles en sont les modalités d’application ?

Si le promoteur acquiert plusieurs parcelles, l’abattement bénéficiera à tous les vendeurs, dès lors que l’acheteur aura pris l’engagement de construction dans chaque acte d’acquisition.

En cas d’achat d’une propriété bâtie, la démolition doit en principe être totale. Cependant, l’administration admet qu’elle soit simplement partielle si la conservation de certains éléments bâtis est imposée par la collectivité, en raison du PLU (plan local d’urbanisme) ou du classement ou de l’inscription de certains éléments de la construction au titre des monuments historiques.

Elle tolère également la démolition partielle en cas de conservation par l’acheteur de certains éléments mineurs du bâti, si elle n’est pas de nature à remettre en cause ses engagements.