



Libérez le foncier !

Il y a les bonnes résolutions que l'on oublie sitôt janvier passé. Et d'autres dont l'urgence va crescendo. C'est à cette seconde catégorie que renvoie notre injonction : « *Libérez le foncier !* », qu'on aurait pu sous-titrer : propriétaires de terrains à bâtir, oui, mais pour combien de temps encore ?

■ **Isabelle Gauthier** / ingénieur patrimonial / Cabinet BG2C Finances

Vous brûlez sans doute de connaître les raisons de notre émoi. Elles se cachent au détour des dispositions de la loi de finances pour 2015 et de la loi de finances rectificative pour 2014, deux lois votées en fin d'année dernière. Elles prévoient une véritable refonte du régime fiscal des terrains à bâtir, par un savant mélange d'incitations à la transmission et de sanctions en cas de rétention.

Le nouveau régime prévoit, deux mesures pour favoriser la vente de terrains à bâtir, et une mesure pour en favoriser la donation.

Pour commencer par les bonnes nouvelles, étudions sans tarder le nouveau dispositif incitatif.

Les incitations fiscales pour libérer de la surface constructible

D'une part, les ventes de terrains à bâtir bénéficieront désormais du même régime que les autres biens immobiliers, à savoir un abattement pour durée de détention prévoyant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au terme de 22 ans de détention (30 ans pour les prélèvements sociaux).

Et pour activer le mouvement, le législateur a instauré un abattement exceptionnel supplémentaire de 30 %, pour les promesses de vente signées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015, pourvu que la réitération par acte authentique intervienne au plus tard au 31 décembre de la 2^e année suivant la signature de la promesse.

Attention toutefois aux transactions à but fiscal : les ventes au sein du groupe familial (et même à son concubin) ou à une personne masquant le groupe familial ne

pourront bénéficier des largesses du législateur.

D'autre part, les donations de terrains sont elles aussi facilitées. Un abattement spécifique est mis en place pour les donations de terrains à bâtir intervenant cette année. Son montant varie en fonction du lien de parenté : 100 000 € entre pa-

rents et enfants (en sus de l'abattement classique de 100 000 € qui se renouvelle tous les 15 ans), 45 000 € entre frères et sœurs, et 35 000 € à des tiers.

En contrepartie de ce cadeau fiscal, le donataire s'engage à faire construire dans les 4 ans suivant l'acte de donation. À défaut, il de-



ABATTEMENT DE 100 000 €

Quel avis ?

Autant les allègements fiscaux en cas de vente nous semblent pertinents, autant le régime de la donation est finalement moins généreux qu'il n'y paraît. L'engagement de construction n'est pas si facile à tenir, en termes de délais, d'autant qu'étonnamment, il ne s'éteint pas par le décès. En d'autres termes, le donataire s'engage pour lui comme pour ses héritiers, bien que le dispositif prévoie quelques dispenses. Par ailleurs, l'abattement de 100 000 € s'entend par donateur, et non par donataire, alors qu'en principe, c'est le donataire qui doit payer les droits. Cette bizarrerie risque de créer des tensions au sein des fratries : imaginons un père de deux enfants, propriétaire de deux terrains d'une valeur de 100 000 € pièce. Il fait donation du premier à son fils. Ce dernier le reçoit gratuitement. Il fait ensuite une donation du deuxième terrain à sa fille. Celle-ci ne bénéficiera d'aucun abattement, puisqu'il aura été entièrement consommé lors de la donation faite à son frère. La consultation préalable de votre notaire ou de votre conseiller en gestion de patrimoine devrait pouvoir vous épargner quelques repas de famille plutôt agités. ■

vra restituer l'avantage fiscal et s'acquitter d'une amende.

Outre ces récompenses aux contribuables acceptant de se séparer de leurs terrains constructibles, le législateur a prévu des sanctions pour les récalcitrants. Nous faisons allusion à la surtaxe foncière sur les terrains à bâtir.

Les sanctions à la rétention de terrains à bâtir

De quoi s'agit-il ? La loi prévoit une majoration de la taxe foncière sur les terrains à bâtir. Dans les zones urbaines tendues, où le foncier se fait rare, celle-ci est automatique. L'assiette de la taxe est majorée de 25 %, auxquels s'ajoutent la surtaxe de 5 € par m² cette année, et 10 € par m² en 2016 et 2017. Comptez donc, pour un terrain constructible de 1 000 m², 5 000 € de facture supplémentaire cette année, et 10 000 € l'an prochain ! Si la mesure est passée très inaperçue, occultée par d'autres mesures plus politiques, elle risque de faire grand bruit en novembre prochain, lorsque les contribuables recevront pour la première fois leur avis majoré.

Pour le reste du territoire, la surtaxe n'est pas automatique, mais la mairie peut décider d'un alourdissement de la taxe foncière des terrains à bâtir, jusqu'à 3 € par mètre carré.

La carte de la surtaxe sur les terrains à bâtir

Le législateur a procédé à un recoupement entre deux zonages : les zones urbaines tendues et les zones concernées par la taxe sur les micro-logements. Sans surprise, Paris et la Côte d'Azur figurent au rang des nominés. Particulièrement dans ces zones, il faut mener une réflexion sur son patrimoine foncier, déterminer les raisons pour lesquelles on conserve ses terrains, ainsi que le coût de cette conservation. Lorsque la décision est prise de les céder, deux points doivent être étudiés : les modalités de la mise en vente, ainsi que la stratégie de remploi des capitaux.

Un tel projet nécessite l'alliance de plusieurs expertises. Pour exemple, nous avons créé un pool de compétences dans les Alpes-Maritimes, groupant un agent immobilier spécialisé dans les terrains à bâtir, un géomètre-expert, un avocat fiscaliste, et votre serviteur.

Transformer une contrainte en opportunité

Parallèlement à la question de la vente du

COMMENT VENDRE

UN TERRAIN À BÂTIR ?



L'avis de Pierre Macario, dirigeant de HumanSpaces, agence immobilière spécialisée dans les terrains à bâtir.

Le terrain à bâtir reste un produit très demandé, notamment dans les zones tendues, d'autant que, selon l'avis des professionnels de l'immobilier, on serait plutôt en haut de cycle, en termes de prix.

Néanmoins, un nombre important de terrains à bâtir ne trouveront pas preneur, pour trois raisons :

- Un prix trop élevé.
- Des contraintes réglementaires trop nombreuses ne permettant pas de réaliser un projet simple.
- Une non-conformité aux règlements d'urbanisme notamment pour les terrains à lotir.

La loi Alur en 2014 et la dernière loi de finances en 2015 vont augmenter l'offre de terrains disponibles. Or plus le délai de mise en vente s'accroît, plus les règles d'urbanisme ont des chances de changer, le prix de baisser et les taxes d'augmenter.

C'est pourquoi il devient ainsi urgent pour tout propriétaire de terrain de se faire accompagner par un professionnel averti et motivé pour :

- Effectuer un diagnostic foncier (technique, juridique, réglementaire).
- Évaluer le potentiel réel de chaque terrain dans sa globalité.
- Décider d'une stratégie commerciale gagnante.

De très bonnes surprises peuvent alors arriver et modifier considérablement la nature du patrimoine ainsi que sa gestion. ■

terrain, il faut réfléchir à ce que l'on fera des capitaux. Une décision initialement contrainte peut receler de formidables opportunités, à condition d'avoir correctement défini ses objectifs.

Par exemple, on pourra dès lors substituer à un terrain devenu fort coûteux une importante source de revenus. La vente pourra aussi être l'occasion de remodeler son patrimoine en vue d'économiser de l'impôt, ou de l'organiser pour préparer sa transmission. ■

Propriétaires de terrains et contribuables ISF Un cocktail corrosif !

L'addition sera encore plus salée pour les propriétaires de terrains assujettis à l'ISF. Nous avons fait le calcul. Soit un contribuable soumis à la tranche de 1 % au barème de l'ISF. Un terrain de 1 000 m² d'une valeur de 300 000 €, prix très ordinaire pour une parcelle dans les Alpes-Maritimes, lui coûte d'emblée 3 000 € par an. Avec la surtaxe foncière, il lui faudra donc acquitter au total pour conserver son terrain 8 000 € cette année, et 13 000 € en 2016 puis 2017, soit un total de 34 000 € sur les 3 années à venir ! ■

