

Taxation des plus-values et terrains à bâtir...

Un mauvais calcul

Par Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile

Après l'aggravation de la crise cet été et la menace de dégradation de la note des états lourdement déficitaires, le plan d'austérité récemment voté par le Parlement touche de plein fouet l'immobilier. Le secteur est sacrifié sur l'autel des économies budgétaires, avec notamment l'augmentation de la taxation des plus-values de cession*.

A cet égard, il faut noter combien la communication officielle du Gouvernement et de certains parlementaires a été partielle. On a beaucoup parlé des résidences secondaires, des biens locatifs, mais quasiment jamais des terrains à bâtir. Et pourtant !

L'équation de dégressivité a été conçue de telle sorte qu'elle encourage à garder les biens deux fois plus longtemps qu'avant. S'il fallait identifier l'effet pervers de cette réforme, ce serait sans conteste le gel des terrains. A la différence de l'immobilier construit, qui exige un entretien, les terrains peuvent être conservés par les propriétaires sans frais, à l'exception de la taxe foncière et de la taxe forfaitaire sur certaines communes. La réforme fiscale fait courir au pays deux risques : la spéculation foncière, de la part de ceux qui décideront de vendre plus cher pour éponger l'impôt sur la plus-value, et la pénurie foncière, du fait des propriétaires qui préféreront conserver leur bien nu et laisser « couler » les trente ans. Ce constat sera d'autant plus criant dans les secteurs fortement déficitaires en logements, où les prix des terrains (et corrélativement les plus-values) sont déjà extrêmement élevés.

Le Gouvernement prépare une crise du logement pour 2014 et 2015, car un terrain qui ne pourra être acheté en 2012 est un immeuble qui ne sortira pas de terre deux ans plus tard. La décision est d'autant plus choquante que le secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, Benoist Apparu, avait imaginé faire exactement l'inverse en 2009 ; à savoir alourdir la taxation au fur et à mesure du rallongement de la détention. En somme, il eut été préférable de vendre un terrain après en avoir hérité, plutôt que de le conserver pendant trente ans.

L'intuition de Monsieur Apparu était évidemment la bonne. Elle aurait fluidifié un marché des terrains menacé par la panne dès lors que la nouvelle donne fiscale entrera en vigueur. Au lieu d'une approche intelligente et responsable, gage de croissance, le plan d'austérité hypothèque l'avenir et nous conduit à la récession en matière d'immobilier neuf.

* A compter du 1^{er} février 2012, il faudra attendre 30 ans pour que l'exonération sur les plus-values immobilières soit acquise, contre 15 ans actuellement.

Pierre Etoile en bref...

Dirigée par Marc Gedoux, Pierre Etoile est une société de promotion et de construction immobilière qui livre environ 200 appartements par an. 487 logements ou équivalents répartis sur 6 programmes sont en cours de construction. En croissance active, la société a réalisé un chiffre d'affaires de ventes de 60 M€ lors de son dernier exercice.

Pierre Etoile contribue activement au développement durable à travers la construction de ses résidences. En répondant à des critères stricts et précis en matière de construction environnementale, d'économies d'énergie, de confort, de santé et de sensibilisation aux gestes verts, Pierre Etoile tend vers une conception citoyenne du métier de promoteur-constructeur.

La société est d'ailleurs certifiée NF Logement démarche HQE®.

Contact Presse Pierre Etoile

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com