

Dernière mise à jour le 20 septembre 2017

# Stratégie logement : abattement fiscal sur cession de terrain et prorogation du dispositif Pinel

Le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, et le secrétaire d'État, Julien Denormandie ont présenté ce mercredi la stratégie logement du Gouvernement. Le dispositif Pinel sera prolongé de ...

## Sommaire

- Les 3 piliers de la stratégie logement
- Abattement fiscal sur les plus-values de cession de terrains
- Prorogation du dispositif Pinel et du PTZ

Le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard, et le secrétaire d'État, Julien Denormandie ont présenté ce mercredi la stratégie logement du Gouvernement. Le dispositif Pinel sera prolongé de 4 ans mais recentré sur les zones les plus tendues. Un abattement fiscal sur les plus-values de cession de terrains en zone tendue sera également mis en place.

## Les 3 piliers de la stratégie logement

La stratégie relative au logement présenté ce mercredi matin comprend 3 axes :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Répondre aux besoins de chacun
- Améliorer le cadre de vie.

Pour chaque axe, plusieurs mesures ont été annoncées :

Axe de la stratégie logement	Mesures associées
Construire plus, mieux et moins cher	Instauration d'un abattement fiscal sur les plus-values de cession de terrains en zones tendues Engagement à ne pas instaurer de nouvelle norme technique dans la construction pendant le quinquennat et simplification des réglementations existantes (passage d'une logique de moyens à une logique de résultats) Meilleur encadrement des recours dans les contentieux d'urbanisme et accroissement des sanctions contre les recours abusifs Création d'un bail numérique pour simplifier les démarches et améliorer la connaissance des niveaux de loyers Prorogation du dispositif Pinel
Répondre aux besoins de chacun	Création d'un "bail mobilité" pour la location d'un logement pour un bail de 1 à 10 mois, sans dépôt de garantie pour les personnes en formation professionnelle, en stage ou en apprentissage (dispositif Visale financé par Action logement) Construction de 80 000 logements pour les jeunes actifs et les étudiants Instauration d'une solution de garantie à l'ensemble des étudiants locataires sans conditions de ressources et pour tous les logements

Améliorer le cadre de vie	Doublement du programme de renouvellement urbain de 5 à 10 milliards € Nouvelle contractualisation avec les villes moyennes et les centres-bourgs pour dynamiser les territoires Simplification des procédures administratives afin d'obtenir une couverture mobile de qualité sur tout le territoire dès 2020, et un raccordement de toutes les habitations en très haut débit en 2022.
---------------------------	--

L'ensemble de la stratégie logement du Gouvernement est détaillé dans un dossier de presse disponible à l'URL suivante : [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2017.09.20\\_dp\\_strategie\\_logement.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2017.09.20_dp_strategie_logement.pdf)

## Abattement fiscal sur les plus-values de cession de terrains

Afin de libérer le foncier pour construire davantage de logements, le Gouvernement propose d'instaurer un abattement sur la plus-value de cession de la vente d'un bien foncier dans les zones tendues. Selon le dossier de presse, le prix du foncier a augmenté de 71% ces 10 dernières années contre une hausse de 24% pour le prix de construction d'une maison.

L'abattement s'appliquera sur les plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou de terrains bâtis, en cas de promesse de vente conclue avant fin 2020 en vue de la construction de logements neufs. Le taux d'abattement s'élèvera :

- à 100 % pour les cessions réalisées en vue de construire du logement social,
- à 85 % pour les cessions en vue de réaliser du logement intermédiaire,
- à 70 % pour les cessions réalisées dans le but de réaliser du logement libre, sous condition de densification.

Les entreprises continueront en outre à bénéficier du taux réduit d'impôt sur les sociétés à 19% au titre des plus-values issues de la cession de locaux professionnels en vue de leur transformation en logements. Ce taux réduit sera en outre étendu aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir en vue de la construction de logements, en cas de promesse de vente conclue avant fin 2020.

## Prorogation du dispositif Pinel et du PTZ

Le Gouvernement a annoncé dans sa stratégie logement la prorogation pour 4 ans (jusqu'au 31/12/2021) de deux dispositifs qui devaient prendre fin en 2017 :

- Prorogation du prêt à taux zéro : Prêt immobilier sans intérêts, accordé sous conditions de ressources permettant aux particuliers de compléter leur prêt principal afin d'acquérir leur première résidence principale.
- Prorogation du dispositif Pinel : Réduction d'impôt sur le revenu en cas d'investissement locatif dans un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer sous conditions de loyer plafonné.

Ces deux dispositifs seront en revanche davantage centrés sur les zones tendues.

Extrait dossier de presse "Stratégie logement du Gouvernement", page 20

Il était prévu de mettre un terme à ces deux dispositifs fin 2017. Les deux dispositifs seront prolongés pour 4 ans (jusqu'au 31/12/2021) et mieux ciblés pour construire plus vite en zone tendue et soutenir la revitalisation dans les zones détendues :

- le dispositif Pinel sera recentré sur les zones A, Abis et B1 sur 4 ans ;
- le prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf ciblera les zones A, Abis et B1 sur la même période, avec une souplesse de transition sur la zone B2 durant l'année 2018 ;
- et pour soutenir la revitalisation des secteurs détendus, notamment les villes moyennes, le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à rénover sera recadré sur les zones B2 et C pour une durée de quatre ans.

Le dispositif de prêt à taux zéro et le dispositif Pinel doivent s'arrêter au 31 décembre 2017. Pourtant, les besoins en construction comme en rénovation de logements sont toujours prégnants. Les dispositifs PTZ et Pinel seront reconduits et leur objet sera ciblé selon la tension sur l'offre de logements dans les différents territoires.

Pour rappel, s'agissant du dispositif Pinel, la réduction d'impôt s'élève à :

- 12% du prix d'acquisition en cas de location pendant 6 ans
- 18% en cas de location pendant 9 ans
- 21% en cas de location pendant 12 ans.

L'assiette de la réduction est plafonnée à 300.000 € par an, et à 5.500 € par m<sup>2</sup> habitable.