



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question écrite n° 119517

Texte de la question

M. Jean Grenet attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur certaines dispositions du projet de loi « engagement national pour le logement ». Les dispositions de l'article 4 quinquies prévoit que le « conseil municipal peut (...) supprimer la majoration de taxe foncière », Or, il semble que, compte tenu de la diminution de l'autonomie financière des communes, peu ou pas de conseils municipaux se priveront d'une recette substantielle de taxe foncière annuelle sur les propriétés non bâties. Beaucoup de propriétaires ne pourront alors sans doute plus conserver la propriété de leur bien dont la valeur moyenne est de 3 500 euros l'hectare, et dont le revenu annuel brut est de 150 euros, S'agissant de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus (l'art. 4 septies), elle est très mal perçue par les propriétaires qui la considèrent comme une nouvelle imposition sur le patrimoine, fixant le montant de celle-ci, lorsqu'ils réalisent une plus-value sur la vente de leur patrimoine, à 27 %. Tout en comprenant la volonté légitime de poursuivre l'objectif de mobilisation foncière, il doit néanmoins être concilié avec les intérêts des propriétaires fonciers privés. Aussi, il lui demande des précisions sur ces dispositions et ce qu'il envisage pour tenir compte de ce risque.

Texte de la réponse

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a modifié le mécanisme de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles prévue par l'article 1396 du code général des impôts. Ainsi, conformément à l'article 24 de la loi précitée, la valeur locative cadastrale servant à l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée d'une valeur forfaitaire de 0,50 euro, 1 euro, 1,50 euros, 2 euros, 2,50 euros ou 3 euros par mètre carré. L'application de cette majoration peut effectivement conduire à une augmentation sensible des cotisations afférentes aux terrains concernés. Toutefois, afin de limiter l'augmentation de la cotisation de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés et la majoration est plafonnée à 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré, qui sera définie par décret et qui sera représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. Le dispositif - maintien de l'institution de la majoration sur délibération des conseils municipaux et plafonnement de son montant - donne aux communes un moyen de lutter contre la rétention foncière des terrains constructibles situés en zones urbaines. Par ailleurs, l'article 26 de la même loi, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, permet aux communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles consécutivement à leur classement par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible. L'article 66 de la loi de finances pour 2007 permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent. Ce dispositif est fondé sur l'idée qu'il est légitime qu'une part de la

plus-value engendrée par une décision de classement de la commune et par les aménagements financés par celle-ci soit restituée. En effet, afin de maîtriser la spéculation foncière dont sont l'objet les terrains rendus constructibles, la quasi-totalité des acteurs consultés se sont déclarés favorables au principe d'un tel prélèvement. L'objectif est d'inciter les maires à libérer du foncier en ayant l'assurance de disposer du financement nécessaire aux aménagements indispensables à l'accueil des nouveaux habitants de leur commune (voirie, équipements scolaires...). Toutefois, ce nouvel outil mis à la disposition des maires bâtisseurs a un champ d'application bien délimité. Tout d'abord, la taxe forfaitaire est due uniquement lors de la première cession à titre onéreux intervenue après son classement en terrain constructible. Ensuite, elle ne s'applique pas, notamment, aux terrains construits ou qui constituent les dépendances de l'habitation du cédant, ni à ceux échangés dans le cadre d'opérations de remembrement, ni à ceux dont le prix de cession est inférieur à un certain montant, ni à ceux classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans. Enfin, cette taxe forfaitaire, comme la majoration forfaitaire de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, constituent des mesures facultatives qui respectent la diversité des territoires et le principe de libre administration des collectivités. La commune peut donc ainsi conduire sa politique d'urbanisme en toute liberté afin de promouvoir un meilleur équilibre dans l'aménagement de son territoire.

Données clés

Auteur : [M. Jean Grenet](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 119517

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 février 2007, page 2022

Réponse publiée le : 1er mai 2007, page 4126