



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question écrite n° 88365

Texte de la question

M. Alain Suguenot attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le projet de loi « Engagement national pour le logement » et notamment sur certaines dispositions du texte. Tout d'abord, concernant les dispositions de l'article 4 quinquies précisant que le « conseil municipal peut (...) supprimer la majoration de taxe foncière », 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 EUR l'hectare, et dont le revenu annuel brut est de 150 EUR. Concernant l'article 4 septies, et la « (...) taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus (...) », elle est très mal perçue par les propriétaires qui y voient une énième imposition sur le patrimoine, fixant le montant de leur imposition, lorsqu'ils réalisent une plus-value sur la vente de leur patrimoine, à 27 %. Aussi, il lui demande des précisions sur ces dispositions et si, le cas échéant, elles sont susceptibles d'être modifiées. - Question transmise à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie.

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 à l'article 1396 du code général des impôts et a instauré une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus qui ont été rendus constructibles. Sur le premier point, l'article 24 de la loi précitée prévoit que 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 EUR, 1 EUR, 1,50 EUR, 2 EUR, 2,50 EUR ou 3 EUR par mètre carré. Toutefois, afin de limiter l'augmentation de la cotisation de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, cette mesure est accompagnée d'un dispositif de plafonnement de la majoration à 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré qui, définie par décret, sera représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. L'économie générale du dispositif finalement adopté - maintien de l'institution de la majoration sur délibération des conseils municipaux et plafonnement de son montant - répond aux préoccupations exprimées et permet de donner aux communes un moyen de lutter contre la rétention foncière des terrains constructibles situés en zones urbaines. Sur le deuxième point, 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. Ce dispositif est fondé sur l'idée simple, et partagée par une grande majorité des élus locaux, qu'il est juste et 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 lui soit restituée. En effet, afin de maîtriser la spéculation foncière dont sont l'objet les terrains rendus constructibles, l'ensemble des acteurs consultés se sont déclarés favorables au principe d'un tel

prélèvement. L'objectif est clairement 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, etc.). Cependant, afin de respecter la diversité des territoires et la libre administration des collectivités, la mise en oeuvre de la taxe forfaitaire est facultative puisqu'elle s'applique sur délibération du conseil municipal. La commune peut donc conduire sa politique d'urbanisme en toute liberté. En outre, l'économie générale de 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, à ceux échangés dans le cadre d'opérations de remembrement, 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.

Données clés

Auteur : [M. Alain Suguenot](#)

Circonscription : Côte-d'Or (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88365

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 mars 2006, page 2680

Réponse publiée le : 6 février 2007, page 1307