



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question écrite n° 92997

Texte de la question

M. Nicolas Perruchot souhaite attirer 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 les articles 4 quinquies et 4 septies. L'article 4 quinquies prévoit 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, beaucoup de conseils municipaux se priveront d'une recette substantielle de taxe foncière annuelle sur les propriétés non bâties. Par ailleurs, bon nombre de propriétaires ne pourront plus conserver la propriété de leur bien dont la valeur moyenne est de 3 500 euros l'hectare et dont le revenu annuel brut ne dépasse pas les 150 euros. De plus, l'article 4 septies et la « taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus... » sont très mal perçus par les propriétaires qui y voient une énième imposition sur leur patrimoine. Cette imposition, pour une plus-value sur la vente de leur patrimoine, s'élève à 27 %. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser ses intentions sur ces dispositions et si elles sont susceptibles d'être modifiées. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement contient plusieurs dispositions visant à favoriser la mobilisation de foncier en vue de la réalisation de logements. L'article 24 de la loi permet aux communes de majorer la taxe sur le foncier non bâti sur les terrains constructibles situés en zones urbaines. Ces dispositions ont pour objet de faciliter la remise de terrains sur le marché. En effet, la fiscalité pesant actuellement sur le foncier non bâti n'encourage pas nécessairement la mise sur le marché des terrains, compte tenu des plus-values qui peuvent être espérées dans un contexte de hausse des prix. L'objectif de cette majoration n'est pas d'augmenter les ressources des communes mais de les doter d'un outil de lutte contre la rétention foncière, dans une conjoncture de pénurie de terrains qui nuit très sensiblement à l'activité des opérateurs de l'aménagement et de la construction, alors que les besoins en logements ont fortement augmenté. Ces dispositions ne concernent que les terrains constructibles situés en zone urbaine dont la valeur moyenne à l'hectare est par conséquent très nettement supérieure à 3 500 euros, en particulier dans les secteurs les plus tendus comme les grandes agglomérations. De nombreux aménagements ont néanmoins été apportés au cours des débats parlementaires afin d'améliorer le dispositif. En particulier, pour éviter une application automatique de la mesure de manière indifférenciée aux zones rurales et urbaines, les dispositions ont été modifiées pour distinguer les communes de plus de 3 500 habitants de celles qui en comptent moins. Dans ces dernières, où les tensions foncières sont en principe moins fortes, c'est au conseil municipal qu'il reviendra de délibérer s'il souhaite instituer la majoration. Par ailleurs, pour le calcul de la majoration, la superficie de chaque terrain concerné se verra appliquer un abattement de 1 000 mètres carrés. Enfin, tel qu'il est conçu, ce dispositif de majoration de taxe foncière sur les propriétés non bâties offre aux élus locaux la possibilité de l'adapter à un contexte local qu'ils connaissent bien, tant par la décision d'instituer ou non la majoration que par la fixation de son montant. L'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement offre par ailleurs, la possibilité aux communes d'instituer un prélèvement sur les plus-values de cession des

terrains rendus constructibles. Ce prélèvement est opéré sur les cessions à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou carte communale). L'assiette de la taxe est égale aux deux tiers du prix de cession du terrain, la taxe étant égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession du terrain intervenue après son classement en terrain constructible, dès lors que ce classement a été effectué moins de dix-huit ans avant la cession du terrain. Par ailleurs, cette mesure de taxation ne s'applique que si le prix de cession est au moins trois fois supérieur au prix effectivement acquitté par le cédant pour ce terrain. Ce prélèvement pourra donc être appliqué là où les évolutions des prix fonciers sont les plus vivement ressenties par les communes. Ainsi, les aménagements apportés à ces deux dispositifs sont de nature à apaiser les craintes des propriétaires fonciers.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Perruchot](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 92997

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 avril 2006, page 4352

Réponse publiée le : 29 août 2006, page 9214