



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### impôts et taxes

Question écrite n° 101544

#### Texte de la question

M. Michel Voisin appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie au sujet des modalités de mise en oeuvre de la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles, telle qu'elle a été instaurée par l'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. En effet, le maire d'une commune rurale de sa circonscription, dont le conseil municipal a décidé d'instituer cette taxe sur son territoire se heurte à des difficultés dans son application à deux cas de transactions de terrains qui comportaient pour l'une six lots à construire et une ancienne construction, et pour l'autre deux lots et un abri de jardin. Dans la seconde situation, il s'avère que la commune se voit demander par la direction départementale des finances publiques le remboursement des montants de la taxe perçue. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser si la notion de terrain nu doit s'entendre au sens strict et, par conséquent, si la présence d'une construction annexe sur le terrain en question empêche la mise en oeuvre de la taxe.

#### Texte de la réponse

En application du I de l'article 1529 du code général des impôts (CGI), les communes ou, avec l'accord de l'ensemble des communes qu'ils regroupent, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles à la suite de leur classement, par un plan local d'urbanisme (PLU) 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. Le fait générateur de la taxe, due par le cédant, est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain nu intervenue après son classement en zone constructible. La taxe s'applique aux cessions de terrains nus ou de terrains supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc.). Les terrains comportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe. Ainsi, constitue un terrain nu dont la cession à titre onéreux est soumise à la taxe un terrain qui ne comporte pas d'ores et déjà une construction existante, au sens d'une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf. Cette condition doit être appréciée au niveau de chaque parcelle faisant l'objet de références cadastrales distinctes, y compris lorsque plusieurs parcelles sont cédées à un même acquéreur. Il est précisé que la notion de construction existante implique la réunion de deux conditions : une existence physique, laquelle impose que l'ouvrage ne soit, notamment, pas en état de ruine et une existence légale, laquelle implique que la construction ait été réalisée soit avant la loi du 15 juillet 1943 relative au permis de construire, soit conformément à une législation applicable à l'époque de la construction, soit enfin conformément au permis de construire accordé. S'agissant du cas particulier évoqué, il ne saurait être répondu avec certitude que si, par la communication des éléments nécessaires à l'appréciation complète du dossier, l'administration était mise à même de procéder à une instruction détaillée.

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Voisin](#)

**Circonscription :** Ain (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 101544

**Rubrique :** Communes

**Ministère interrogé :** Économie, finances et industrie

**Ministère attributaire :** Économie, finances et industrie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 8 mars 2011, page 2157

**Réponse publiée le :** 5 juillet 2011, page 7311