



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 32338

Texte de la question

M. Jean Gaubert attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains rendus constructibles. Cette taxe, facultative, peut être instaurée par les communes qui le souhaitent ; elle est payée par le premier vendeur d'un terrain devenu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme en zone urbaine ou zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible. Cette taxe s'élève à 10 % du prix de vente, mais ne porte que sur les deux-tiers du prix de cession (la taxe correspond donc à 6,67 % du prix de vente). Or, selon que le terrain a été viabilisé ou non par le vendeur, son prix de vente peut varier du simple au triple, voire plus ; le montant de la taxe varie, en conséquence, dans les mêmes proportions. Il lui demande donc de lui indiquer s'il ne serait pas judicieux de charger le service des domaines d'établir un prix de base du terrain nu devenu constructible sur chaque territoire communal, de façon à éviter une trop grande disparité du montant de cette taxe au sein d'une même commune.

Texte de la réponse

L'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, 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 suite à 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. L'article 66 de la loi de finances pour 2007 a étendu le champ d'application de la taxe, qui est codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts, en permettant 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 lui soit restituée. 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 notamment). Le fait générateur de la taxe forfaitaire est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain nu intervenue après son classement en zone constructible. La taxe forfaitaire, due par le cédant, a été fixée à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, cette fraction du prix de cession étant réputée représenter forfaitairement l'accroissement de valeur du terrain concerné résultant du classement de celui-ci en zone constructible. Le prix de cession à retenir pour le calcul de la taxe est le prix réel tel qu'il a été stipulé dans l'acte. La proposition consistant à asseoir la taxe, non plus sur le prix du marché mais sur un prix de base par commune établi par les services de l'État, soulèverait des objections au regard du principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques, s'il ne tenait pas compte de la situation du terrain au sein de la commune, ni des travaux de viabilisation effectués. En tout état de cause, il ne paraît pas conforme à l'économie de cette taxe de retenir une valeur de référence uniforme, abstraction faite du montant de la plus-

value réalisée par le cédant. D'ailleurs, l'article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Journal officiel du 27 mars 2009), dont les dispositions sont applicables dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi, prévoit au contraire, lorsque les éléments de référence nécessaires existent, d'asseoir la taxe sur la différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Données clés

Auteur : [M. Jean Gaubert](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32338

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 octobre 2008, page 8719

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8535