



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 43739

Texte de la question

M. Patrick Roy attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la taxe que les communes sont autorisées à instituer lors de la cession de terrains nus devenus constructibles (suite à une révision de plan local d'urbanisme, notamment). L'application de cette taxe, instaurée par la loi du 13 juillet 2006 (article 24) portant engagement national pour le logement et complétée par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, a été précisée par une instruction en date du 28 novembre 2007. Celle-ci dresse notamment la liste des taxes sur la valeur ajoutée et des frais supportés par le vendeur pouvant être déduits du prix de cession, base de calcul de la taxe. Or les dépenses liées aux travaux de viabilisation (supportées par le vendeur dans le cas d'une cession à un particulier) ne figurent pas sur cette liste, alors même que ces travaux peuvent augmenter de façon importante la base taxable. Cette situation revient à faire payer deux fois au vendeur une participation pour voirie et réseaux : une première fois à travers le paiement des taxes communales PVR et une seconde fois lors du paiement de la taxe sur les terrains devenus constructibles instaurée pour donner aux communes les moyens d'aménager les zones à urbaniser. Aussi, il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement entend prendre pour améliorer la cohérence de ce dispositif.

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 depuis le 1er janvier 2007, d'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. L'article 66 de la loi de finances pour 2007 a étendu le champ d'application de cette taxe, codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts (CGI), en permettant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, de l'instituer à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent. Le fait générateur de la taxe forfaitaire, 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, due par le cédant, est fixée à 10 % d'un montant égal, pour les cessions intervenues depuis le 28 septembre 2009 (art. 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), à la plus-value réalisée, calculée par différence entre le prix de cession du terrain diminué du 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) ; en l'absence d'éléments de référence permettant de calculer la plus-value réalisée, l'assiette de la taxe est fixée par défaut aux deux tiers du prix de vente. Le dispositif de cette taxe repose sur l'idée qu'il est légitime qu'une part de la plus-value résultant d'une décision de classement de la commune et des 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...). Cette taxe forfaitaire

communale facultative constitue une imposition de toute nature dont le produit n'est pas affecté au financement d'équipements déterminés. En revanche, la participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme est une participation non fiscale dont l'objet est de financer des équipements individualisables et dont le fait générateur est constitué par la délivrance du permis de construire. En outre, il s'agit d'une participation dont le montant est arrêté par le conseil municipal et réparti entre les propriétaires riverains. Ces deux prélèvements ont donc une nature et des modalités d'applications différents. Dès lors qu'aucun texte législatif ni réglementaire n'interdit leur cumul, il appartient aux communes, conformément au principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales, de décider d'instituer ou non ces prélèvements. En tout état de cause, lorsqu'une commune décide d'instituer l'un et l'autre de ces prélèvements, cette décision n'a pour effet de permettre la déduction de l'assiette de la taxe forfaitaire du montant versé au titre de la participation pour voirie et réseaux. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Roy](#)

Circonscription : Nord (19^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43739

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 mars 2009, page 2219

Réponse publiée le : 23 novembre 2010, page 12780