



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 54179

Texte de la question

M. Gabriel Biancheri attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui autorise les communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er juillet 2007, à instituer une taxe sur les cessions des terrains nus devenus constructibles. Il souhaiterait savoir, dans le cadre de son champ d'application, si cette taxe est applicable aux vendeurs lotisseurs détenant leur terrain depuis plus de 15 ans et étant à ce titre exonérés de l'imposition sur les plus-values réalisées ? De même, il souhaiterait savoir si, lorsqu'un particulier lotit lui-même son terrain qu'il détient depuis plus ou moins quinze ans dans le but de le revendre par lots, ce dernier est, dans ce cas de figure, exonéré du paiement de la taxe forfaitaire instituée par la commune en vertu de l'article 26 de la loi. En conséquence, il lui demande de bien vouloir l'éclairer sur le sujet.

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 consécutivement 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 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. L'article 38 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 assoit cette taxe, à compter du 28 septembre 2009, lorsque les éléments de référence nécessaires existent, sur la 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. S'agissant des personnes concernées, il est précisé que sont soumises à la taxe forfaitaire les cessions réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé. Il s'agit des personnes physiques, soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du code général des impôts (CGI). La taxe ne s'applique pas aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux. Dès lors, les profits réalisés par les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, ainsi que les profits de construction réalisés à titre habituel, ne sont pas concernés par la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles. De même, sont soumises à la taxe forfaitaire les cessions réalisées par des sociétés ou groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U précité, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. S'agissant des cessions exonérées, en application du II de l'article 1529 du CGI il est rappelé que la taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés

en zone constructible depuis plus de dix-huit ans. Par ailleurs, et en application du I de l'article 150 VC, la plus-value immobilière est exonérée au bout de quinze ans par l'effet de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. La taxe forfaitaire se cumule ainsi, lorsque le terrain cédé est détenu par le contribuable depuis moins de quinze ans, avec l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière réalisée lors de cette cession. Lorsque le terrain cédé est détenu depuis plus de quinze ans, l'exonération prévue en matière de plus-value par le I de l'article 150 VC du CGI s'applique et seule la taxe forfaitaire est alors due. En outre, le législateur a prévu d'autres cas d'exonération de la taxe forfaitaire. Ainsi, sont notamment exonérées les cessions de terrains au profit d'un organisme en charge du logement social ou qui font l'objet d'échanges dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées (CGI, art. 150 U-II, 5°) ainsi que ceux dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros (CGI, art. 150 U-II, 6°) ou encore ceux dont le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition. Les conditions d'application de cette taxe et de ces exonérations sont commentées dans l'instruction administrative du 28 novembre 2007, publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 8 M-3-07. Ce document peut être consulté sur le portail fiscal : www.impots.gouv.fr.

Données clés

Auteur : [M. Gabriel Biancheri](#)

Circonscription : Drôme (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54179

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6838

Réponse publiée le : 26 janvier 2010, page 845