



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 41288

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le fait qu'il existe à l'intérieur de certaines petites communes rurales des places à bâtir non construites ou ayant été construites mais ne comportant que des ruines. Les urbanistes les appellent des « dents creuses ». Les propriétaires de ces « dents creuses » refusent souvent de vendre, nuisant ainsi à la cohérence de l'urbanisme et de l'environnement. Elle lui demande si un maire de petite commune peut disposer d'un système de taxation ou de majoration des impôts locaux afin d'inciter financièrement les propriétaires de ces « dents creuses » à vendre ou à trouver une solution.

Texte de la réponse

L'article 1396 du code général des impôts prévoit que la valeur locative cadastrale des terrains constructibles peut être majorée, sur délibération du conseil municipal, d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 euros par mètre carré (m²) pour le calcul de la part de la taxe foncière sur les propriétés non bâties revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. La majoration facultative s'applique aux terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou dans les zones à urbaniser et destinées à être équipées à court terme, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Cette majoration exclut toutefois certains types de terrains et ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au m² définie par décret. La superficie retenue pour le calcul est également réduite de 200 m². La liste des terrains concernés par ce dispositif est dressée par le maire. Afin de lutter contre la rétention foncière et d'inciter à la densification résidentielle, l'article 82 de la loi de finances pour 2013 avait prévu de rendre obligatoire à compter de 2014, pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes, c'est-à-dire celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants est applicable. La mise en oeuvre de cette réforme a soulevé plusieurs difficultés. C'est pourquoi l'article 84 de la loi de finances pour 2014 reporte d'un an l'entrée en vigueur de la majoration automatique dans les zones tendues, qui s'appliquera par conséquent à compter de 2015. Cet article permet également d'exclure explicitement de la majoration automatique les terrains à usage agricole, y compris les terres en jachères. Par ailleurs, cette même loi de finances prévoit l'application d'un abattement exceptionnel de 25 % jusqu'au 31 décembre 2014 pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles bâtis, situés dans les zones tendues du territoire (zonage d'application de la taxe sur les logements vacants), destinés à être démolis en vue de la reconstruction de logements, et, à la condition qu'une promesse de vente ait été actée au plus tard le 31 décembre 2014, à celles réalisées au titre des mêmes cessions intervenant entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2016. Enfin, l'article 42 de la loi de finances rectificative du 28 décembre 2011 exonère les plus-values soumises à l'impôt sur le revenu, réalisées par les particuliers entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014 en cas de cession d'un droit de surélévation d'immeubles existants, à condition que le cessionnaire réalise des logements destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans. Sous la même condition, les plus-values professionnelles réalisées par les entreprises sont exonérées,

qu'elles relèvent de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à inciter les propriétaires de terrains non construits, ou d'immeubles bâtis, destinés à être démolis soit à vendre leur bien, soit à y construire un logement, ce qui contribuera en tout état de cause à l'augmentation de l'offre immobilière.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41288

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [29 octobre 2013](#), page 11184

Réponse publiée au JO le : [18 mars 2014](#), page 2672