



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question écrite n° 72164

Texte de la question

Mme Michèle Bonneton attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la fiscalité foncière des terrains non bâtis constructibles situés en zone « tendue ». L'article 1396-II du code général des impôts a instauré une majoration automatique de 25 % du montant de la taxe foncière à payer sur les terrains constructibles situés dans des zones « tendues », et une majoration de 5 euros/m². Cette mesure devait s'appliquer en 2014. Les agriculteurs de leur côté ont obtenu, lors de l'adoption de la loi de finances pour 2014, que les terrains agricoles en soient exonérés. Pour les autres propriétaires, seul un report d'un an a été prévu. Or, rien que pour la majoration de 5 euros/m², cela représente un montant de 5 000 euros pour un terrain de 1 000 m² ce qui ne représente pas un bien d'une surface considérable. Il est clair qu'à moins d'avoir des moyens très importants, les propriétaires seront contraints de vendre. Encore faudra-t-il trouver un acheteur dont le projet est de construire rapidement dans la mesure où vendre un terrain avec une fiscalité aussi lourde risque de s'avérer difficile. La lutte contre la spéculation et la volonté de résister à l'expansion urbaine qui empiète sur les terres agricoles est tout à fait louable, mais il serait dommageable de porter atteinte aux droits de personnes dont le patrimoine n'est pas nécessairement très important et les revenus modestes. Aussi, elle lui demande si le Gouvernement entend modifier ces dispositions dont l'application pourrait s'avérer très excessive et à quelles zones très précisément s'appliqueront les dispositions actuelles ou des dispositions nouvelles.

Texte de la réponse

Afin de lutter contre la rétention foncière et d'inciter à la densification résidentielle, l'article 82 de la loi de finances pour 2013 a rendu obligatoire, à compter des impositions établies au titre 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 communes où la taxe sur les logements vacants est applicable, c'est-à-dire dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Le dispositif de majoration facultative de la valeur locative cadastrale est par ailleurs maintenu dans les zones où la majoration obligatoire n'est pas applicable. L'article 83 de la loi de finances initiale pour 2014, a reporté 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 a également exclu explicitement de la majoration automatique les terrains à usage agricole, y compris les terres en jachère. En ne renchérisant pas le coût de la détention des terrains à usage agricole situés en zone constructible, cette mesure est de nature à préserver l'agriculture de proximité et par conséquent l'existence de circuits courts pérennes. En outre, l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2014 recentre la majoration de plein droit de la valeur locative des terrains constructibles pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévue au A du II de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), sur les zones géographiques marquées par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement. Cette mesure s'appliquera dans les communes situées, cumulativement, dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants et dans les zones A et A bis définies en matière d'aide au logement. Ainsi, la périphérie des zones tendues, qui a pu conserver un caractère rural, sera exclue du dispositif. Afin de permettre aux communes de prendre en compte ces évolutions, un délai supplémentaire, jusqu'au 28 février 2015, est accordé aux communes sortant du champ d'application de la majoration obligatoire afin que ces dernières soient en

mesure d'instituer, si elles le souhaitent, la majoration sur délibération prévue au B du II de l'article 1396 du CGI. Il est par ailleurs accordé un délai supplémentaire aux communes et établissements publics de coopération intercommunale pour communiquer la liste des terrains soumis à la majoration de plein droit et sur délibération en 2015. La date limite de transmission est reportée du 1er octobre 2014 au 21 janvier 2015. Les modifications ainsi apportées par la loi de finances pour 2014 et la loi de finances rectificative pour 2014 au dispositif de majoration automatique de la valeur locative des terrains contribuables sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [Mme Michèle Bonneton](#)

Circonscription : Isère (9^e circonscription) - Écogiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72164

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [30 décembre 2014](#), page 10797

Réponse publiée au JO le : [17 février 2015](#), page 1198