



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 79510

Texte de la question

Mme Annie Genevard, députée du Doubs, alerte M. le ministre des finances et des comptes publics au sujet de la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles, instituée par la loi du 29 décembre 2014 (article 62) et insérée dans l'article 1605 *nonies* du code général des impôts. Cette taxe s'applique sur les cessions des terrains rendus constructibles à compter du 13 janvier 2010. Elle est assise sur la plus-value réalisée lors de la vente du terrain. Celle-ci est calculée comme étant la différence entre le prix de cession (prix réel stipulé dans l'acte de vente) et le prix d'acquisition (ou la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant). Son taux est progressif : il augmente en fonction de la plus-value. Il est fixé à : 5 % de la plus-value, lorsque celle-ci est comprise entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition, 10 % de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition. Des communes de la circonscription de Mme la députée sont lourdement touchées par cette mesure. L'une d'entre elles, dont la population est inférieure à 100 habitants, doit verser plus de 100 000 euros. En effet, la valeur vénale des terrains est estimée, après actualisation du prix, à 0,225 euro le mètre carré et a été vendue constructible 67 euros (hors taxes) le mètre carré, soit un rapport multiplicateur de 297. Or cette commune a gardé la maîtrise d'ouvrage du lotissement correspondant à la vente de ces parcelles et s'est acquittée des frais de viabilisation, soit 35 euros le mètre carré. Aussi, il paraît injuste d'asseoir la taxe sur la plus-value réalisée lors de la vente du terrain sans y soustraire les frais engagés. Il serait davantage opportun d'asseoir la taxe sur la marge excédentaire dégagée à la fin de l'opération. Elle souhaite l'alerter sur cette situation et lui demande de bien vouloir prendre des dispositions rapidement.

Texte de la réponse

L'article 55 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. Cette taxe, codifiée sous l'article 1605 *nonies* du code général des impôts (CGI), est exigible au titre de la première cession à titre onéreux, réalisée depuis le 29 juillet 2010, de terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010. Cette taxe s'applique quelle que soit la qualité du cédant, personne physique ou personne morale. S'agissant plus particulièrement des personnes morales, qu'elles soient de droit public ou de droit privé, sans égard par ailleurs pour leur régime fiscal, celles-ci sont soumises à la taxe dès lors qu'aucune exclusion n'est prévue par l'article 1605 *nonies* précité du CGI. En application du II de cet article, la taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'article 150 VA, diminué du prix d'acquisition stipulé dans l'acte ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, 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. Ainsi, le prix de cession retenu pour la détermination de la taxe, défini à l'article 150 VA du CGI, est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession. Ces frais sont limitativement énumérés à l'article 41 du *voici* H de l'annexe III au CGI. Il s'agit exclusivement : - des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ; - des frais

liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession ; - des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix ; - des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ; - des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble. Par ailleurs, aux termes du premier alinéa du II de l'article 1605 nonies du CGI, le prix d'acquisition à retenir est le prix stipulé dans l'acte ou, à défaut, la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties. Dès lors, pour la détermination de l'assiette imposable de la taxe, le prix d'acquisition ainsi déterminé ne peut être minoré ou majoré de quelconques frais. Par conséquent, à la lettre des dispositions légales applicables, les frais de viabilisation ne peuvent être pris en compte pour la détermination de l'assiette imposable de la taxe.

Données clés

Auteur : [Mme Annie Genevard](#)

Circonscription : Doubs (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79510

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mai 2015](#), page 3543

Réponse publiée au JO le : [28 juillet 2015](#), page 5786