

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-3000

présenté par

M. Zulesi, Mme Boyer, M. Brosse, Mme Brulebois, M. Buchou, M. Cosson, M. Fugit, M. Haury,
Mme Le Feur, M. Thiébaud et Mme Tiegna

ARTICLE 28

I. – À la trentième ligne de la dernière colonne du tableau de l’alinéa 5, substituer au nombre :

« 12 000 000 »

le nombre :

« 24 000 000 ».

II. – En conséquence, après l’alinéa 24, insérer l’alinéa suivant :

« 1° A L’article 1529 est abrogé ; »

III. – En conséquence, substituer à l’alinéa 34 les quinze alinéas suivants :

« 6° L’article 1605 *nonies* est ainsi rédigé :

« *Art. 1605 nonies.* – I. – Il est perçu une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d’urbanisme ou par un document d’urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l’urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

« Le produit de cette taxe est affecté :

« – aux communes à hauteur de 50 % du montant perçu pour les cessions réalisées sur leur territoire ;

« – à hauteur de 10 %, dans la limite d’un plafond annuel fixé en loi de finances, à un fonds inscrit au budget de l’Agence de services et de paiement. Ce fonds finance des mesures en faveur de l’installation et de la transmission en agriculture. Il permet de soutenir notamment des actions

facilitant la transmission et l'accès au foncier, des actions d'animation, de communication et d'accompagnement, des projets innovants et des investissements collectifs ou individuels. Celles de ces mesures qui sont dans le champ de compétences de l'Etablissement national des produits de l'agriculture et de la mer mentionné à l'article L. 621-1 du code rural et de la pêche maritime sont mises en œuvre par cet établissement dans le cadre d'une convention avec l'Agence de services et de paiement ;

« – à hauteur de 40 % et de l'excédent éventuel des sommes perçues au-delà du plafond prévu à l'alinéa précédent au profit des agences de l'eau définies à l'article L. 213-8-1 du code de l'environnement.

« II. – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques, les personnes morales et les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A.

« Elle ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U.

« III. – La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition défini à l'article 150 VB 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, et incluant la majoration prévue au II de l'article 150 VB.

« En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession.

« La taxe est égale à 30 % de ce montant lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est égal ou supérieur à 3. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible ou des droits relatifs à ce terrain. Elle est due par le cédant.

« IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG.

« Lorsque la cession est exonérée en application du II, aucune déclaration n'est déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les deux derniers alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« V. – – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au VI. Les I et II de l'article 150 VF, le second alinéa du I et les II et III de l'article 150 VH et le IV de l'article 244 *bis* A sont applicables. »

« VI. – Le III s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024. »

IV. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« XXXII. - La perte de recettes pour l'État est compensée par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La taxation des plus-values de cession de terrains nus rendus constructibles par une décision d'urbanisme repose actuellement sur deux taxes, l'une nationale codifiée à l'article 1605 nonies du code général des impôts (CGI), l'autre communale prise sur délibération prévue à l'article 1529 du CGI.

Le cumul de taxes dont l'objet est identique ou proche mais qui présentent des champs et des modalités d'application différentes, induit une complexité inutile et coûteuse. Par ailleurs, ces taxes n'apparaissent pas efficaces en termes de désincitation des propriétaires fonciers à céder des terrains nus rendus constructibles, destinés à l'artificialisation et d'exercer pour ce faire une forme de pression à la modification des règles d'urbanisme contribuant ainsi à l'étalement urbain et à l'artificialisation des sols.

Le présent article a pour objet de créer une nouvelle taxe nationale obligatoire en remplacement et sur la base des paramètres des deux taxes actuelles à travers :

- une harmonisation des assujettis sur la base la plus large (celle retenue dans l'article 1605 nonies) et une extension du champ de la taxe qui s'applique dès que le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur ou égal à 3 (champ sensiblement équivalent à celui de la taxe de l'article 1529 du CGI) ;
- une unification de l'assiette, en supprimant l'abattement pour durée de détention et en réexaminant certaines des exonérations actuelles afin d'en améliorer le rendement ;
- un relèvement des taux ;
- une affectation du produit de la taxe, en plus de la part réservée à l'Agence de services (ASP) et de paiement et de celle réservée aux communes sur le territoire desquelles interviennent ces transactions, aux agences de l'eau.

A ce titre, le présent amendement prévoit également de doubler le plafond du produit de la taxe à l'ASP, le portant à 24 000 000 €.

Cette mesure conjuguera ainsi, outre son objectif de simplification juridique, des objectifs de désincitation à l'artificialisation et de rendement. Elle permettra la diversification des recettes perçues par les agences de l'eau. Cette nouvelle affectation est motivée par le fait que, depuis la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, les agences de l'eau financent des projets du domaine de la biodiversité alors que les agences sont financées essentiellement par des redevances liées à l'usage de l'eau. La réforme vise ainsi à mettre en cohérence les sources de financement des agences de l'eau avec les priorités de leurs politiques d'intervention définies dans le cadre de leur programme, et les priorités de financement à venir au regard des politiques portées par le gouvernement (notamment la lutte contre l'artificialisation, les actions en faveur de la désimperméabilisation et le développement de la nature en ville), dans la perspective des prochains programmes d'intervention. Ces mesures permettraient de combiner un effet de rendement et un effet incitatif. Cette proposition a été étayée par un rapport de l'IGEDD et de l'IGF en novembre 2022.

Elle permettra également à l'ensemble des communes concernées par ces opérations de percevoir une quote-part de la taxe, et de ne pas réduire le budget des collectivités locales qui appliquaient jusqu'alors la taxe communale.

Le cumul de ces deux taxes s'élève pour l'année 2022 à environ 100 M€. Au vu des nouveaux

critères de taxation (hausse des taux, taxation dès que le rapport entre prix de cession et prix d'acquisition corrigé de l'indice des prix à la consommation hors tabac est supérieur ou égal à 3), le rendement devrait être plus que doublé, même en tenant compte d'une moindre artificialisation du fait du ZAN.