

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2355

présenté par

M. Pribetich, Mme Jourdan, Mme Allemand, Mme Pantel, M. Baptiste, M. Benbrahim, M. Baumel, M. Philippe Brun, M. Aviragnet, M. Barusseau, Mme Battistel, Mme Bellay, M. Bouloux, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophle, M. Courbon, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Echaniz, M. Eskenazi, M. Faure, M. Fégné, M. Garot, Mme Godard, M. Gokel, Mme Got, M. Emmanuel Grégoire, M. Guedj, M. Hablot, Mme Hadizadeh, Mme Herouin-Léautey, Mme Céline Hervieu, M. Hollande, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, Mme Mercier, M. Naillet, M. Oberti, M. Pena, Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Potier, M. Proença, Mme Rossi, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau, M. Roussel, Mme Runel, Mme Récalde, M. Saint-Pasteur, Mme Santiago, M. Saulignac, M. Simion, M. Sother, Mme Thiébault-Martinez, Mme Thomin, M. Vallaud, M. Vicot, M. William et les membres du groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 1529 est abrogé ;

2° L'article 1605 *nonies* est ainsi rédigé :

« Art. 1605 *nonies*. – I. – Est perçue 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 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 constructible.

« Le produit de cette taxe est affecté :

« 1° Aux établissements publics fonciers, définis à l'article L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, à hauteur de 80 % du montant perçu pour les cessions réalisées sur leur territoire ;

« 2° Aux communes, à hauteur de 20 % du montant perçu pour les cessions réalisées sur leur territoire.

« En l'absence d'établissement public foncier sur le territoire sur lequel les cessions sont réalisées, le produit de la taxe initialement destiné à cet établissement est attribué à l'État.

« Lorsque le territoire d'un établissement public foncier local se superpose à celui d'un établissement public foncier d'État, la part revenant aux établissements publics fonciers est attribuée à l'établissement public foncier local pour les cessions réalisées sur son territoire.

« 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.

« La taxe 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.

« IV. – La taxe est égale à 60 % 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.

« V. – 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 III, 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.

« VI. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au V. 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. »

« VII. – Le III et le IV s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2025. »

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence 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.

IV. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés et travaillé avec la Fondation pour la Nature et l'Homme (FNH) vise à faire évoluer notre cadre fiscal dans le contexte du déploiement de l'objectif de zéro artificialisation net (ZAN) en augmentant significativement les plus-values de cession appliquées aux terrains nus rendus constructibles.

L'une des causes de l'artificialisation réside dans l'attrait financier des terrains constructibles, dont la valeur est bien supérieure à celle des terres agricoles, naturelles et forestières. En France, la valeur moyenne d'un hectare de terre agricole est estimée à 6 130 € en 2022, un hectare de terrain constructible environ 920 000 €. Cet écart de prix incite les propriétaires à faire pression pour que leurs terres soient classées constructibles afin d'engranger une plus-value lors de la vente de leur terrain, ce qui alimente l'artificialisation. Cette plus-value n'est pas justifiée, l'augmentation de valeur du terrain résultant d'une décision d'urbanisme de la collectivité et non pas d'un aménagement du propriétaire.

En outre ce mécanisme engendre une concurrence déloyale entre l'artificialisation de terres agricoles, naturelles et forestières et le recyclage foncier par la mutation de friches, la surélévation ou restructuration d'immeubles ou la réhabilitation. Ce phénomène est d'autant plus regrettable quand un centre-bourg se dépeuple et voit des logements murés quand d'autres se construisent en extension urbaine.

Afin de réduire cet attrait, cet amendement propose une augmentation et une fusion des taxes existantes sur les plus-values de cessions de terrains nus devenus constructibles.

Codifié à l'article 1529 du code général des impôts, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles est une taxe facultative qui a été instaurée par 6657 communes et 2 EPCI au 29 décembre 2023. Cette taxe s'applique sur les plus-values qui sont supérieures à 3 fois le prix d'acquisition avec un taux de 10 %.

Codifié à l'article 1605 *nonies* du code général des impôts, la taxe nationale sur les plus-values de cessions de terrains nus rendus constructibles s'applique de manière obligatoire sur tout le territoire national. Elle alimente un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs, plafonné à 12 millions d'euros, le reste étant attribué au budget général de l'État. Cette taxe s'applique sur les plus-values supérieures à 10 fois le prix d'acquisition avec un taux de 5 % pour les plus-values comprises entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition et de 10 % pour les plus-values supérieures à 30 fois le prix d'acquisition.

Certaines dispositions de ces taxes contreviennent à l'objectif de sobriété foncière. L'assiette taxable est réduite de 10 % par an à partir de la 9^{ème} année suivant le classement du terrain en zone constructible. Pour éviter la rétention foncière et de pénaliser les finances publiques, cet amendement prévoit la suppression de ce dispositif. De plus, les seuils de déclenchement de la taxe et les assujettis ne sont pas les mêmes selon les deux taxes : nous préconisons la fusion de ces taxes et de retenir la base d'assujettis la plus large et le seuil de déclenchement le plus faible.

Afin de rendre cette taxe plus incitative, cet amendement prévoit une hausse de la taxation à 60 % des plus values. Cette disposition suit la recommandation du Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), qui préconise une hausse de la taxation permettant d'envoyer un signal aux propriétaires tout en respectant la jurisprudence du Conseil constitutionnel s'agissant des impositions ayant un caractère confiscatoire.

De plus, les recettes issues de cette taxe seraient affectées principalement aux établissements publics fonciers, dont la mission principale est le recyclage foncier et dont le rôle sera central pour allier développement et respect des objectifs ZAN. Grâce à leur expertise, les EPF sont des acteurs clés de l'aménagement du territoire. Ils permettent de mener des opérations foncières complexes, comme l'acquisition de terrains pour la renaturation ou la création de zones d'activités et de logements, que les communes ne peuvent souvent pas réaliser seules. La mise en œuvre du ZAN va amener ces acteurs à avoir un rôle de plus en plus important : il est nécessaire de leur attribuer les ressources suffisantes.

Une fraction demeurant acquise aux communes concernées par l'opération.

Enfin cet amendement s'inscrit dans une série d'amendements de notre groupe qui vise à mieux lutter contre la spéculation et la rétention foncière et immobilière et à favoriser les projets qui permettent le recyclage foncier.