

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-637

présenté par

Mme Belluco, Mme Sas, Mme Arrighi, M. Ben Cheikh, M. Lahais, Mme Simonnet, M. Amirshahi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sebaihi, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry et Mme Voynet

-----

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

I. – La deuxième partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifiée :

1° L'article 1529 est abrogé ;

2° 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 :

« 1° Aux communes à hauteur de 50 % du montant perçu pour les cessions réalisées sur leur territoire ;

« 2° A 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'Établissement 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 ;

« 3° A hauteur de 40 % et de l'excédent éventuel des sommes perçues au-delà du plafond prévu à l'alinéa précédent au profit des établissements publics fonciers mentionnés à l'article L321-1 du code de l'urbanisme ;

« 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.

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

II. – Le 2° du I du présent article s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement est de fusionner et de renforcer les taxes des plus-values de cession de terrains nus rendus constructibles.

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 ne constituent pas un frein 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 établissements publics fonciers.

Sur le fléchage d'une partie du produit de cette taxe vers les établissements publics fonciers : l'affectation d'une taxe à catégorie autre que les collectivités territoriales et les organismes de sécurité sociale doit obéir à trois conditions. Premièrement, le tiers affectataire doit être doté de la personnalité morale ; deuxièmement, la mesure doit figurer dans une loi de finances ; troisièmement, il doit exister un lien entre l'objet de la taxe et les missions de service de son affectataire.

L'amendement originel propose un fléchage vers les agences de l'eau, considérant les liens entre l'artificialisation des sols et la qualité et la quantité de l'eau disponible, ainsi qu'au regard de leurs missions de renaturation et de désimperméabilisation des sols. Néanmoins, au vu des risques d'irrecevabilité de l'amendement faute d'un lien suffisamment fort entre la taxe et son bénéficiaire, il est proposé de flécher le produit de cette fiscalité vers les établissements publics fonciers, qui mettent en place des stratégies afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Ainsi, le fléchage de cette taxe en direction des établissements publics fonciers remplit ces trois conditions et assure la recevabilité de l'amendement.

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, dans un contexte où les communes manifestent manquer de moyens notamment financier pour mettre en œuvre le ZAN, en particulier en l'absence d'un fonds vert renforcé.

Concernant le fonds dédié à l'installation des jeunes agriculteurs, il ne s'agit pas d'une charge nouvelle, dans la mesure où ce le fonds mentionné dans le dispositif existe déjà au même article.

Le cumul de ces deux taxes s'élève pour l'année 2022 à environ 100 M€. Auvu 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.

De nombreux acteurs de la société civile demandent appellent cette réforme de leurs vœux : la Fondation pour la nature et l'Homme dans son dernier rapport intitulé « Financement du ZAN : au plus près des besoins locaux ! », Terre de Liens - depuis plusieurs années, ou encore, le Conseil des Prélèvements Obligatoires dans le cadre de son rapport « La fiscalité locale dans la perspective du ZAN » qui a paru en 2022. Cette proposition a été étayée par un rapport de l'IGEDD et de l'IGF en novembre 2022, ainsi que par la Cour des Comptes qui a plaidé dès 2018 pour « une remise à plat de ces deux taxes, ne serait-ce que pour en harmoniser le champ et les modalités d'application ».

L'auteur de cet amendement aurait aimé proposer une réforme plus ambitieuse, notamment avec un taux de taxation à 70 %. Néanmoins, dans un esprit de compromis, cet amendement avait été travaillé et déposé en commun l'an passé par Jean-Marc Zulesi, ancien président de la Commission du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, avec l'aval de Christophe Béchu, alors ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, qui s'était engagé à plusieurs reprises devant l'Assemblée à mettre en place un dispositif pollueur payeur s'agissant de l'artificialisation des sols. Seule l'application de l'article 49.3 n'avait pas alors permis de débattre de et donc de faire adopter cet amendement.

Tel est donc l'objet de cet amendement.