

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF1099

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 :

« 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 agences de l'eau définies à l'article L213-8-1 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.

« 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 s'applique 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.

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 peu lisibles, pour l'une facultative et aux taux faibles ne contribuent pas à freiner efficacement l'artificialisation des sols.

Aussi le présent amendement a-t-il 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 une 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 à 30% ;
- 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.

Sur le fléchage d'une partie du produit de cette taxe vers 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 (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.

De fait, les agences contribuent à la renaturation des sols, et donc à leur dés-artificialisation : en 2022, les agences de l'eau ont par exemple contribué à désimperméabiliser ou déracorder du réseau public d'assainissement plus de 371 hectares, soit l'équivalent de plus de 520 terrains de football. Ainsi se justifie le fléchage du produit de la taxe nouvelle.

Cette réforme 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 témoignent du manque de moyens notamment financiers 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 le fonds mentionné dans le dispositif existe déjà au même article du code général des impôts.

Le cumul de ces deux taxes s'élève pour l'année 2022 à environ 100 millions €. 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 et du caractère désincitatif de cette taxe réformée.

De nombreux acteurs de la société civile appellent une réforme de cette nature 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 également 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'auteure de cet amendement aurait préféré proposer une réforme plus ambitieuse, notamment avec un taux de taxation à 70%, une extinction plus complète des niches fiscales. Néanmoins, dans un esprit de compromis, cet amendement avait été travaillé et déposé en commun l'an passé avec 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.