

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-2877

présenté par

Mme Belluco, Mme Arrighi, M. Lahais, M. Amirshahi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Voynet, M. Ben Cheikh, 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, M. Roumégas, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

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

1° L'article 1529 est ainsi rédigé :

« Art. 1529. – 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 aux articles L. 3211 et L. 3241 du code de l'urbanisme, à hauteur de 80 % 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'établissement public défini aux articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales.

« 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.

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

« 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 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.

« 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. »

2° L’article 1605 *nonies* est abrogé.

II. – Le I s’applique à compter du 1^{er} janvier 2026.

III. – 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 propose, en cohérence avec les conclusions de la mission d'information sur l'artificialisation des sols et la proposition de loi transpartisane visant à réussir la transition foncière, de fusionner et remplacer les taxes sur les plus-values des terrains devenus constructibles en supprimant les exonérations liées à la durée de détention, en appliquant la taxe dès que la plus-value dépasse deux fois le prix d'acquisition et en portant le taux maximal de taxation à 60 %, afin de dissuader la rétention foncière et la spéculation associée.

Cet article permettrait de réduire les inégalités économiques entre les propriétaires dont les terrains deviennent constructibles et ceux dont les terrains restent inconstructibles du fait d'une décision d'urbanisme qui leur échappe.

Les recettes de cette taxe seraient principalement affectées aux établissements publics fonciers.

Il est enfin à noter que les rapports se succèdent et se ressemblent pour demander l'adaptation de notre système fiscal à l'enjeu de la sobriété foncière. Pour ne citer qu'une partie des exemples : la Fondation pour la Nature et l'homme le recommande dans un rapport de 2024 (<https://www.fnh.org/financement-zan-fonds-vert/>) et dans une autre en lien avec la fondation pour le logement (<https://www.fnh.org/zan-mal-logement-solutions/>) ; le Conseil des prélèvements obligatoires l'a étudié (<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-fiscalite-locale-dans-la-perspective-du-zan>) ; le WWF aussi (<https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-45646-rapport-wwf-ZAN-fiscalite.pdf>) ; Guillaume Sainteny, spécialiste de la question foncière en parle régulièrement (<https://www.lafabriqueecologique.fr/app/uploads/2024/11/Note-51-ZAN-1.pdf>) ; le dernier rapport de mai 2025 de l'IGEDD l'évoque également (https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/015821-01__rapport_cle53ba1e.pdf). Christophe Béchu, alors ministre de la transition écologique, s'était déclaré favorable en 2023 à une évolution fiscale en ce sens, en séance publique, et en Commission du Développement Durable, en particulier sur cette disposition fiscale précise.

Cet amendement a été déposé en Commission des Finances par Sandrine Le Feur et Constance de Pélichy, co-rapporteuses de la mission d'information sur l'articulation des politiques publiques ayant un impact sur l'artificialisation des sols.