

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-3160

présenté par

M. Pribetich, M. Potier, M. Delautrette, Mme Mercier, M. Philippe Brun, Mme Allemand,
 M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Barusseau, Mme Battistel, M. Baumel, M. Belhaddad, Mme Bellay,
 M. Benbrahim, M. Bouloux, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophe, M. Courbon,
 M. David, M. Delaporte, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Echaniz, M. Eskenazi,
 M. Faure, Mme Froger, 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, M. Houlié, Mme Jourdan, Mme Karamanli,
 Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, M. Naillet, M. Oberti, Mme Pantel, M. Pena,
 Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Proença, Mme Rossi, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau,
 M. Roussel, Mme Runel, Mme Recalde, 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 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 à l'établissement public foncier local couvrant le territoire de la commune où est sis le bien ou, à défaut, à l'établissement public foncier de l'État, ou si la commune n'est pas dans le périmètre d'intervention d'un tel établissement à celle-ci.

« 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 30 % de ce montant. Lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est égal ou supérieur à 2, ce taux est porté à 60 %.

« 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 aux cessions réalisées 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 des députés Socialistes et apparentés vise à fusionner et à renforcer les taxes sur les plus-values tirées de la cession à titre onéreux des terrains devenus constructibles.

L'artificialisation des sols, plus particulièrement lorsque des terrains agricoles sont classés comme constructibles, a des effets dévastateurs majeurs pour la résilience alimentaire, le climat et la biodiversité. Elle engendre une perte d'espace nourricier, au moment où nous avons besoin de

mobiliser des surfaces agricoles pour relocaliser notre production alimentaire et pour permettre une transition agro-écologique.

À titre d'exemple, tous les ans, l'artificialisation des sols consomme l'équivalent de la surface nécessaire pour produire l'alimentation d'une ville comme Le Havre. Elle contribue

également fortement au réchauffement climatique puisqu'elle limite les propriétés de stockage de carbone des sols. Elle multiplie aussi les risques de ruissellement car la pluie est alors moins bien absorbée. Enfin, elle est l'une des causes principales de l'effondrement de la biodiversité en France métropolitaine.

Les règles actuelles entourant la taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles et de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles, ne permettent pas de lutter contre la rétention foncière de ces terrains et l'attente d'une maximisation de la plus-value réalisable. En outre, cette situation est source de tensions 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 et peut même devenir une source de conflit intra-familial dans le cas de transmission de patrimoine.

Dans le dispositif proposé, la taxe est assise sur le prix de cession diminué du prix d'acquisition et s'applique avec un taux de 30 %, soit le triple du taux actuellement en vigueur qui n'est donc nullement dissuasif à la rétention et à la spéculation. Lorsque la plus-value dépasse 100 % du prix d'acquisition, un taux majoré est fixé à 60 %. Afin toujours de dissuader la rétention foncière et la spéculation associée, les exonérations liées à la durée de détention sont supprimées.

S'il serait souhaitable de pouvoir faire bénéficier un ou plusieurs des agences ou opérateurs de l'État, tels que les agences de l'eau, du produit de cette taxe, les règles d'affectation découlant de la loi organique sur les lois de finances récemment modifiée sont restrictives. Dès lors, il est proposé que le produit de cette taxe soit affecté en priorité aux EPFL ou à défaut aux EPF pour le financement de leurs actions sur le territoire ou, à défaut de présence d'un tel établissement sur le territoire concerné, aux communes.