



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Taxes foncières

Question écrite n° 956

Texte de la question

M. Alain Moyne-Bressand rappelle à M. le ministre du budget que les terrains destinés à la construction sont actuellement classés dans la catégorie des terrains à bâtir au titre de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, sans tenir compte de la valeur des terrains. Il attire son attention sur le cas suivant : un lotisseur achète un terrain de quatre hectares environ sur lequel seulement six villas peuvent être construites, toutes situées sur la partie haute du terrain, le surplus étant totalement inconstructible. Les acquéreurs des lots, en attendant d'avoir construit, sont imposés pour certains sur une superficie constructible de 4000 m² alors que seulement 1500 m² environ sont destinés à cet objet. Les acquéreurs des lots n'ont pas pu pratiquer dans leur acte d'achat une ventilation entre 2500 m² de terrain et le surplus puisque le lotisseur dans son acquisition avait assujéti l'ensemble du terrain à la TVA. Cette situation pénalise injustement les acquéreurs puisqu'à côté du lotissement des lots de 1500 m² de terrain sont vendus au même prix que pour 4000 m² (car plus plats et mieux situés) alors que la taxe foncière est de trois à quatre fois plus importante pour les grands terrains. Ne pourrait-il pas être envisagé d'imposer les terrains à bâtir au titre de la taxe foncière non pas en fonction de l'engagement résultant de l'acte et de la superficie mais de la valeur de ceux-ci.

Texte de la réponse

Un terrain compris dans un lotissement autorisé et destiné par la volonté de son propriétaire à supporter des constructions doit, en application des dispositions de l'article 1509 du code général des impôts et de la jurisprudence du Conseil d'État, être classé dans le groupe des terrains à bâtir sauf si, pour des raisons indépendantes de sa volonté, le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'y édifier des constructions ou de les vendre à cette fin. Au cas particulier évoqué par l'honorable parlementaire, l'administration est légalement tenue de classer la totalité de la parcelle dans le groupe des terrains à bâtir et non la seule fraction susceptible de supporter une construction. Toutefois, pour en fixer la valeur locative, le service peut subdiviser la parcelle, et en évaluer chaque partie au moyen de tarifs différents lorsqu'il existe plusieurs classes de terrains à bâtir dans la commune. D'une manière générale, les terrains figurant dans le groupe des terrains à bâtir sont classés en fonction de leur valeur venale unitaire ; celle-ci peut varier selon la localisation des parcelles, leur surface, leur largeur sur rue, leur profondeur, et le cas échéant, les servitudes dont elles sont grevées. Il est également tenu compte pour le calcul de la valeur venale, de la limitation au droit de construire résultant de l'institution du plafond légal de densité. Les dispositions actuelles répondent donc aux préoccupations de l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Moyne-Bressand Alain](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 956

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1993, page 1374

Réponse publiée le : 2 août 1993, page 2324