



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 45924

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conditions d'application de la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles. L'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, codifié à l'article 1529 du code général des impôts permet aux communes d'instituer une taxe forfaitaire pour la vente de terrains nus devenus constructibles en raison de leur classement en zone urbaine ou à urbaniser dans un plan local d'urbanisme, ou bien en zone constructible dans une carte communale. La loi a cependant prévu plusieurs cas d'exonération, notamment quand le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 euros. Il souhaite savoir si cette exonération est valablement applicable lorsqu'à l'occasion d'une vente une parcelle fait l'objet d'un démembrement en plusieurs lots dont chaque montant est inférieur ou égal à 15 000 euros.

Texte de la réponse

L'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, autorise les communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2007, à instituer une taxe, codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts (CGI), sur les cessions de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible. L'article 66 de la loi de finances pour 2007 permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent. Cette taxe sur le gain réalisé par le propriétaire du fait du classement de son terrain dans une des zones précitées, est égale à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, cette fraction du prix de cession étant réputée représenter forfaitairement l'accroissement de valeur du terrain concerné résultant du classement de celui-ci en zone constructible. L'article 38 de la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a modifié l'assiette de la taxe. Pour les cessions intervenant à compter du 28 septembre 2009, et lorsque les éléments de référence nécessaires existent, la taxe ne sera plus assise sur une fraction du prix de cession, mais sur la plus-value réalisée, égale à la différence entre le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI et le prix d'acquisition stipulé dans les actes et 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 (INSEE). Les exonérations applicables sont inchangées et concernent les terrains classés en zone constructible depuis plus de dix-huit ans, les cessions de terrains dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros (CGI, art. 150 U-II, 6°), ainsi que les autres exonérations applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers visées aux 3° à 8° de l'article 150 U-II du CGI. Enfin, la taxe ne s'applique pas lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition, majoré de 200 %. Le seuil de 15 000 euros (CGI, art. 150 U-II, 6°) s'apprécie cession par cession, c'est-à-dire acquéreur par acquéreur. En cas de cession de plusieurs lots à un même acquéreur, le seuil d'imposition de 15 000 euros s'apprécie en tenant compte du prix de cession global. Ainsi, lorsqu'une parcelle

fait l'objet d'une division en plusieurs lots, dont le montant est inférieur ou égal à 15 000 euros, il y a lieu d'apprécier ce seuil d'imposition en tenant compte du prix de cession global payé par l'acquéreur. Il est toutefois admis, en cas de cession de parcelles pour lesquelles des références cadastrales distinctes sont prévues et qui ne sont pas adjacentes, que le seuil d'imposition s'apprécie parcelle par parcelle. En revanche, ce seuil s'apprécie globalement en cas de cession de parcelles d'un seul tenant à un même acquéreur. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45924

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 avril 2009, page 3196

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8549