



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 54180

Texte de la question

M. Gabriel Biancheri attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui autorise les communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er juillet 2007, à instituer une taxe sur les cessions des terrains nus devenus constructibles. En effet, dans le cadre de son champ d'application, si l'on considère que le lotisseur occasionnel est assujéti au paiement de la taxe sus énoncée, il paraît néanmoins difficile d'acquitter le paiement de la taxe au moment de la vente de chaque lot et il semble impossible de déterminer avec précision le montant de la plus-value réalisée au motif que: la vente des lots s'échelonne généralement dans le temps; les travaux différés tel l'asphaltage des voies ne sont pas encore réalisés et sont sujets à une actualisation des prix consentis au départ par les entreprises de travaux publics; s'il y a emprunt, le montant des intérêts bancaires n'est pas définitivement arrêté; le prix des lots de terrain risque d'être minoré en cas de mévente ou de conjoncture économique défavorable; l'arrêté définitif des comptes de l'opération permettant de connaître avec précision le montant de la TVA résiduelle à régler au trésor public et de déterminer le montant exact de la plus-value finale réalisée par le lotisseur, ne peut être établi qu'à l'issue de la vente du dernier lot et à l'achèvement et règlement complet des travaux de viabilité. Compte tenu de ce qui précède, il souhaiterait savoir s'il faut attendre que l'opération de lotissement soit entièrement achevée pour s'acquitter envers la commune de la taxe sur la plus- value définitive alors connue, ou faut-il verser à l'occasion de chaque vente une provision sur plus-value estimée lors de l'établissement de l'équilibre financier initial de l'opération, puis opérer dans un second temps une régularisation définitive faisant apparaître, soit un solde à verser à la commune, soit une restitution par le trésor au lotisseur dans le cas où la plus-value provisionnelle versée excéderait le montant de la taxe effectivement dû. En conséquence, il lui demande de bien vouloir l'éclairer sur le sujet.

Texte de la réponse

L'article 26 de la loi no 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, permet aux communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire, codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts (CGI), sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles consécutivement à leur classement par un plan local d'urbanisme (PLU) ou 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 a étendu le champ d'application de la taxe en permettant 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. L'article 38 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 modifie l'assiette de cette taxe. À compter du 28 septembre 2009, lorsque les éléments de référence nécessaires existent, elle ne sera plus assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, mais sur la différence entre le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, 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). En application du III de l'article 1529 précité, le prix de cession retenu pour la détermination de la taxe forfaitaire et défini à l'article 150 VA du CGI, est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession. Ces frais, définis par le décret n 2003-1386 du 31 décembre 2003, sont limitativement énumérés à l'article 41 duovicies H de l'annexe III au CGI. Il s'agit exclusivement des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire, des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession, des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire, qui vend le bien loué libre d'occupation ainsi que de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix, des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire, des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble. Dès lors que la taxe est aujourd'hui assise sur le seul prix de cession et que les aménagements adoptés à l'initiative du Parlement, dans le cadre de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisent expressément que le prix d'acquisition à retenir pour définir la future assiette de la taxe s'entend de celui stipulé dans l'acte, sans que celui-ci ne soit minoré ou majoré de quelconques frais, les dépenses de travaux d'aménagement et de lotissement, ainsi que les évolutions de la conjoncture économique ne peuvent donc être prises en compte. La taxe forfaitaire sur les terrains constructibles s'apprécie donc cession par cession en fonction des prix figurant sur les actes authentiques. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Gabriel Biancheri](#)

Circonscription : Drôme (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54180

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6838

Réponse publiée le : 23 février 2010, page 2033