



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 7522

Texte de la question

M. Christian Kert alerte Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la mise en place par les communes d'une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix-huit ans. Il lui demande si cette taxe, qui n'est donc pas applicable sur l'ensemble du territoire, est déductible pour le calcul de la plus-value réalisée lors de la vente d'un bien qui par définition ne correspond pas à la résidence principale mais que l'on peut détenir depuis plus de quinze ans. Si tel n'est pas le cas, la non-déductibilité de cette taxe très spécifique reviendrait à payer un impôt sur l'impôt.

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, permet aux communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles consécutivement à leur classement par un plan local d'urbanisme 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, 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'instruction administrative en date du 28 novembre 2007 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-3-07 commente ces nouvelles dispositions. Codifiée à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), cette taxe peut se cumuler, le cas échéant, avec l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers. Il en est ainsi lorsque le terrain cédé est détenu depuis moins de quinze ans par le contribuable. Lorsque le terrain cédé est détenu depuis plus de quinze ans par le contribuable, l'exonération prévue en matière de plus-value par le I de l'article 150 VC du CGI reste acquise, et seule la taxe forfaitaire est due. Aux termes de l'article 150 VA du code précité, le prix de cession à retenir pour le calcul de la plus-value brute est le prix réel, tel qu'il est stipulé dans l'acte. Il est réduit, sur justificatifs, du montant des frais définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession. Ces frais s'entendent exclusivement de ceux prévus à l'article 41 duovicies H de l'annexe III au CGI. Cette liste limitative ne mentionne pas la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles parmi les frais admis en diminution du prix de cession. À cet égard, et à titre d'illustration, il paraît utile de rappeler que l'impôt sur le revenu n'est pas admis en déduction des revenus soumis à ce même impôt.

Données clés

Auteur : [M. Christian Kert](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (11^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7522

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 octobre 2007, page 6257

Réponse publiée le : 27 mai 2008, page 4457