



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

impôts et taxes

Question écrite n° 6990

Texte de la question

M. Patrice Verchère attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la taxe sur les cessions des terrains rendus constructibles après leur classement en zone constructible. Une instruction fiscale précise qu'il s'agit d'une taxe forfaitaire due par le vendeur à la commune, d'un montant égal à 10 % des deux tiers du prix de cession du terrain. Toutefois, les cessions portant sur des terrains classés constructibles depuis plus de dix-huit ans en sont exonérées même si la commune a engagé des dépenses rendant constructibles ces mêmes terrains. Pour un certain nombre de petites communes qui ont élaboré leur document d'urbanisme il y a plus de dix-huit ans, cette exonération constitue un important manque à gagner puisqu'elle soustrait de cette taxe la totalité des terrains constructibles de la commune. Il lui demande s'il envisage de revenir sur cette exonération.

Texte de la réponse

Conformément au I de l'article 1529 du code général des impôts (CGI), les communes ou, avec l'accord de l'ensemble des communes qu'ils regroupent, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles à la suite de 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. La taxe, due par le cédant, est fixée à 10 % d'un montant égal, pour les cessions intervenues depuis le 28 septembre 2009 (article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), à la plus-value réalisée, calculée par différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, ce dernier étant 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 l'absence d'éléments de référence permettant de calculer la plus-value réalisée, l'assiette de la taxe est fixée, par défaut, aux deux tiers du prix de vente. Le fait générateur de la taxe est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain nu intervenue après son classement en zone constructible. En effet, le dispositif de cette taxe repose sur l'idée qu'il est légitime qu'une part de la plus-value résultant d'une décision de classement de la commune et des aménagements qu'elle a financés lui soit restituée. L'objectif est d'inciter les maires à libérer du foncier en ayant l'assurance de disposer du financement nécessaire aux aménagements indispensables à l'accueil des nouveaux habitants de leur commune (voirie, équipements scolaires...). Lorsque la cession d'un terrain intervient au terme d'un délai d'une durée significative, fixée à dix-huit ans par le b du II de l'article 1529 précité du CGI, après son classement en zone constructible, la plus-value réalisée est exonérée de la taxe forfaitaire sur les terrains constructibles. Cette exonération repose sur l'idée qu'au-delà d'un certain délai la part de la plus-value liée au classement du terrain dans la plus-value globale liée à la détention longue devient limitée. Il n'est pas envisagé à ce stade de revenir sur cette exonération.

Données clés

Auteur : [M. Patrice Verchère](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6990

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 octobre 2012](#), page 5636

Réponse publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1562