ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question orale n° 1221

Texte de la question

Mme Estelle Grelier attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le dispositif de majoration des bases foncières applicable aux terrains constructibles situés en « zone tendue » qui doit, conformément au souhait du Gouvernement, faire l'objet de certains aménagements. Dans ce cadre, elle souhaite attirer l'attention du ministre sur la nécessité d'élargir les critères d'exonération de cette surtaxe prévus par l'article 1396 du code général des impôts. En effet si ce dernier prévoit bien que « les contribuables qui justifient avoir obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition, pour le terrain faisant l'objet de la majoration, un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir », les services de la DRFIP font dans les faits une interprétation extrêmement restrictive de cette disposition en considérant que l'exonération ne peut être accordée que si le permis d'aménager ou l'autorisation de lotir ont été obtenus personnellement par le redevable légal de la taxe foncière, rejetant ainsi les demandes motivées par l'existence d'un acte obtenu par un futur acquéreur (lotisseur, aménageur ou particulier) dans le cadre d'une promesse de vente dûment enregistrée devant notaire. Cette interprétation restrictive ne paraît pas en phase avec l'esprit et les objectifs du législateur, qui étaient de lutter contre la spéculation foncière et d'inciter les propriétaires à vendre leurs terrains pour permettre la construction de nouveaux logements. La législation actuelle, telle qu'elle est appliquée, apparaît donc injuste et contreproductive. Aussi elle souhaite connaître les initiatives et les mesures qui pourraient être prises pour remédier rapidement à cette situation qui n'est pas satisfaisante.

Texte de la réponse

CONSÉQUENCES DE LA MAJORATION DES BASES FONCIÈRES EN ZONE TENDUE
Mme la présidente. La parole est à Mme Estelle Grelier, pour exposer sa question, n° 1221, relative aux conséquences de la majoration des bases foncières en zone tendue.

Mme Estelle Grelier. Je souhaite appeler l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le dispositif de majoration des bases foncières applicable aux terrains constructibles situés en zone tendue, qui doit faire l'objet de certains aménagements. Après avoir pris connaissance de plusieurs déclarations ministérielles, je sais que le Gouvernement est mobilisé pour corriger les effets pervers liés à cette mesure.

Dans cette perspective, il paraît nécessaire d'élargir les critères d'exonération de cette surtaxe prévus par l'article 1396 du code général des impôts. En effet, si ce dernier prévoit bien une exonération de majoration pour les « contribuables qui justifient avoir obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition, pour le terrain faisant l'objet de la majoration, un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir », les services de la direction régionale des finances publiques – en l'occurrence ceux de la direction régionale de l'ancienne Haute-Normandie – font dans les faits une interprétation extrêmement restrictive de cette disposition en considérant que l'exonération ne peut être accordée que si le permis d'aménager ou l'autorisation de lotir ont été obtenus personnellement par le redevable légal de la taxe foncière, rejetant ainsi les demandes motivées par l'existence d'un acte obtenu par un futur acquéreur – lotisseur, aménageur ou particulier – dans le cadre d'une promesse de vente dûment enregistrée devant notaire.

Cette lecture limitative ne me paraît pas en phase, voire contrevient à l'esprit et aux objectifs du législateur, qui étaient de lutter contre la spéculation foncière et d'inciter les propriétaires à vendre leurs terrains pour permettre la construction de nouveaux logements. La législation actuelle, telle qu'elle est appliquée, apparaît donc injuste et contre-productive. En effet, elle pénalise, et je vous alerte sur ce point, des contribuables de bonne foi qui, ne disposant pas toujours des compétences ou des ressources financières suffisantes pour établir les dossiers de permis d'aménagement viabilisé ou commercialisé, ont recours à des professionnels de ce secteur. Pourtant, la démarche de ces contribuables est bien de mettre des terrains constructibles sur le marché ; or cette démarche est actuellement injustement sanctionnée.

Aussi, je souhaiterais connaître les initiatives et les mesures qui pourraient être prises pour remédier rapidement à cette situation qui n'est pas satisfaisante.

Mme la présidente. La parole est à Mme la secrétaire d'État chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire.

Mme Martine Pinville, *secrétaire d'État chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire.* Madame la députée, vous avez appelé mon attention sur la majoration de la valeur locative des terrains constructibles soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties prévue à l'article 1396 du code général des impôts et plus particulièrement sur les conditions d'application des dégrèvements.

Le principe de cette majoration a été institué en 1980 sous une forme facultative, puis rendue obligatoire par la première loi de finances rectificative pour 2012 dans les zones tendues. Plus récemment, la loi de finances rectificative pour 2015 a corrigé ses effets excessifs tout en préservant son efficacité.

En effet, au titre de 2015 et de 2016, les effets de la majoration de plein droit sont en partie suspendus. Pour les impositions dues au titre de 2015 et de 2016, seule la majoration de 25 % de la valeur locative est maintenue. La majoration forfaitaire de 5 euros est supprimée. Pour la taxe foncière due au titre de 2015, cette suppression prend la forme d'un dégrèvement accordé à tous les contribuables. Pour la taxe foncière due au titre de 2016, afin d'exonérer les plus petits terrains qui ne se prêtent pas à des projets de construction d'envergure, la surface des terrains est prise en compte après un abattement de 200 mètres carrés.

À compter de 2017, les aménagements apportés au dispositif permettront de mieux tenir compte des situations locales. Pour les impositions dues au titre de 2017 et des années suivantes, la majoration de 25 % est supprimée et le tarif de la majoration de plein droit est fixé à 3 euros par mètre carré. Les élus locaux pourront modifier ce montant pour le fixer entre 1 et 5 euros par mètre carré. Ils pourront également supprimer la réduction de 200 mètres carrés. Cela permettra de contribuer plus efficacement à la libération du foncier dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes, ce qui est l'objectif du Gouvernement.

Il sera admis qu'un dégrèvement est accordé lorsque les personnes autorisées par le propriétaire à effectuer des travaux obtiennent le permis de construire, d'aménager ou de lotir. Des consignes en ce sens seront données aux services de l'administration fiscale. Ces précisions répondent, je le pense, à vos préoccupations.

Mme la présidente. La parole est à Mme Estelle Grelier.

Mme Estelle Grelier. Je vous remercie, madame la secrétaire d'État, de ces précisions qui permettront à un aménageur de faire en sorte que le propriétaire bénéficie de cette exonération, ce qui était l'objet de la demande, si je vous ai bien compris. La demande qui m'a été transmise concernait une commune de 554 habitants ; et nous n'avons toujours pas bien compris pourquoi celle-ci dépendait du ressort de la zone tendue. Quoi qu'il en soit, cela permettra de répondre aux attentes des propriétaires qui se sentaient injustement sanctionnés.

Données clés

Auteur : Mme Estelle Grelier

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QOSD1221

Circonscription : Seine-Maritime (9e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 1221
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Finances et comptes publics
Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 29 décembre 2015
Réponse publiée au JO le : 13 janvier 2016, page 57
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 29 décembre 2015