



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Taxe communale forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles

Question écrite n° 3693

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur l'application de la taxe forfaitaire communale lors des cessions de terrains devenus constructibles lorsque les droits de propriété démembrés sont cédés conjointement. 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. Cette taxe facultative a pour objectif de restituer aux collectivités une part de la plus-value sur les cessions de terrains nus résultant d'une part, de leur décision de classement de ces terrains en zones constructibles et, d'autre part, des aménagements qu'elles ont financés. Elle vise à 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. Toutefois, l'article 1529 du code général des impôts prévoit que cette taxe, due par le cédant, s'applique aux seules cessions à titre onéreux portant sur des terrains nus. Ainsi, les cessions de droits démembrés relatifs à un terrain nu, comme l'usufruit ou la nue-propriété, n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe. En conséquence, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut se trouver privée de la taxe forfaitaire communale versée lors de cessions de terrains devenus constructibles, même lorsque les droits de propriétés démembrées sont cédés conjointement à un même acquéreur, en exonération de ladite taxe. Pour faire face à cet éventuel manque à gagner pour les communes et les EPCI, il serait pertinent de soumettre ces cessions à ladite taxe et d'en répartir la charge entre le nu-propriétaire et l'usufruitier au prorata du prix de vente. Il l'interroge donc sur la possibilité de faire évoluer ce point précis de la législation.

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. Cette taxe facultative a pour objectif de restituer aux collectivités une part de la plus-value sur les cessions de terrains nus résultant, d'une part, de leur décision de classement de ces terrains en zones constructibles, d'autre part, des aménagements qu'elles ont financés. Partant, elle vise à inciter les maires à libérer du foncier en ayant l'assurance de disposer du financement nécessaire aux aménagements indispensables à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire de leur commune (voirie, équipements scolaires, etc.). Par ailleurs, à la lettre des dispositions légales prévues au I de l'article 1529 précité du CGI, cette taxe, due par le cédant, s'applique aux

seules cessions à titre onéreux portant sur des terrains nus. Par suite, les cessions de droits démembrements relatifs à un terrain nu, comme l'usufruit ou la nue-propriété, n'entrent pas dans son champ d'application. Cela étant, et sans exclure par ailleurs une évolution législative, s'il s'avère que la cession d'un terrain, normalement soumise à la taxe, a été effectuée en démembrement de propriété par le cédant au profit d'un même acquéreur dans un but exclusivement fiscal afin d'échapper à l'imposition due, notamment en cas de cession à bref délai de la nue-propriété puis de l'usufruit, l'administration serait en droit, sous réserve d'un examen circonstancié du cas d'espèce, de mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal, prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, afin de restituer la véritable nature de cette cession et de la soumettre à la taxe.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3693

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 décembre 2017](#), page 6222

Réponse publiée au JO le : [3 avril 2018](#), page 2804