

Les taxes sur le foncier non bâti

Depuis quelques années, un ensemble de taxes a été mis en place pour permettre d'une part de libérer du foncier non bâti sur des terrains constructibles, et d'autre part de lutter plus spécifiquement contre la spéculation sur le foncier agricole et participer à la lutte contre le gaspillage de terres agricoles. Les communes peuvent ainsi d'une part espérer récupérer une partie de la plus-value due à l'envolée des prix des terrains à bâtir, terrains générant de fait des investissements communaux en termes d'équipements publics, et d'autre part essayer de préserver l'économie agricole de leur territoire.

1. Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles. (art 1529 CGI)

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 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006), autorise les communes, pour les cessions intervenues depuis le 1er janvier 2007, à instituer une taxe sur les cessions 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 est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Son but est de récupérer une partie de la plus-value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains, grâce aux équipements et réseaux réalisés par la commune.

Cette taxe est facultative. Elle est instituée par les communes sur délibération du conseil municipal dans les communes dotés d'un PLU ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou d'une carte communale, dans une zone constructible.

Entre dans son champ d'application les terrains nus, les terrains à bâtir y compris ceux comprenant des constructions destinées à être démolies, les terrains nus ayant fait l'objet d'un lotissement. En revanche, les zones NB des POS ne sont pas considérées comme des zones constructibles et n'entrent pas dans le champ de la taxe.

La taxe n'est pas due, notamment, sur les cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de dix-huit ans.

La taxe s'applique aux seules cessions à titre onéreux de terrains nus.

Le fait générateur de l'imposition est la 1^{ère} cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible.

Le montant de la taxe est égal aux 2/3 du prix de cession du terrain (prix réel figurant dans l'acte majoré des charges et indemnités et minoré, sur justificatifs, du montant de la TVA acquittée et des frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession).

Le taux est fixé à 10 % de la base taxable (elle-même correspondant à 2/3 du prix de cession), ce qui correspond à 6,66 % du prix de cession

En 2010, en région Haute-Normandie, 78 communes l'ont institué en Seine Maritime et 86 dans l'Eure.



2. Majoration de la taxe foncière non bâti (TFNB) (art 1396 CGI)

Créée par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) et son décret d'application du 19 décembre 2007, la majoration de la TFNB permet aux communes d'instituer par délibération une majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme. La valeur locative cadastrale peut ainsi être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

La majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

3. La taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement (art 1605 nonies du CGI)

L'article 55 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche institue au profit de l'Agence de services et de paiement et en vue d'alimenter un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs, une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, **postérieurement au 13 janvier 2010**, par un PLU ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme. L'objectif est de lutter plus spécifiquement contre la spéculation sur le foncier agricole. Cette taxe est exigible au titre de la première cession à titre onéreux à compter du 29 juillet 2010 de terrain rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010. Cette taxe est progressive. Elle ne s'applique pas lorsque le prix de cession (calculé selon les mêmes règles que pour la taxation des plus-values immobilières) est inférieur à 10 fois le prix d'acquisition. Son taux est de 5 % lorsque le prix de cession est compris entre 10 fois et 30 fois le prix d'acquisition et de 10 % pour la fraction de plus-value située au-dessus de cette limite. Son assiette est réduite d'un dixième par an à

partir de la huitième année suivant le classement des terrains en zone constructible. La taxe ne s'applique ni aux cessions de terrains nus consécutives à une expropriation, ni à celles dont le montant est inférieur à 15 000 €.

4. Intérêts et limites de l'outil

Ces taxes sont dues en dehors de toute autorisation de construire.

La majoration de TFNB peut favoriser la libération de foncier non bâti car elle permet d'éviter le gel de certaines parcelles constructibles. Mais, les taxes foncières sont calculées sur des valeurs locatives cadastrales très anciennes et souvent obsolètes, ce qui limite la portée de la majoration opérée.

En revanche, la taxe sur la cession sur les terrains nus devenus constructibles (récupération d'une partie de la plus-value) peut générer de la rétention foncière si la taxe est élevée.

La taxe instituée en 2010 quant à elle, permet de lutter contre la spéculation sur le foncier agricole. Cette spéculation foncière fragilise la pérennité et la durabilité du foncier agricole, le faisant basculer plus rapidement vers du foncier urbanisable.

Le champ d'application de ces deux dernières taxes peut se recouper. Dans cette hypothèse, aucune clause de non-cumul entre ces deux taxes n'étant prévue, elles s'additionnent au titre d'une même cession.

Textes de référence :

CGI : art 1396, art 1529 et art 1605 nonies
Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement national pour le logement (art 19 et 26)
Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 Modernisation de l'agriculture et la pêche (art 55)
Décret 2007-1788 du 19 décembre 2007.

Pour en savoir plus :

Samuel Malbet, DREAL Haute-Normandie
Sophie Duplessy, CETE Normandie Centre
site internet de la DREAL Haute Normandie:
<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>
site internet du CETE : <http://www.cete-normandie-centre.equipement.gouv.fr/>

© CETE NC 2011
La reproduction totale
ou partielle du
document doit être
soumise à l'accord
préalable du CETE NC.