

AMF83

De : "AMF83" <maires.var@wanadoo.fr>
À :
Envoyé : mardi 24 février 2015 10:55
Joindre : la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles.pdf
Objet : taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

Madame,

J'ai le plaisir de répondre à votre demande du 23 février concernant la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles. Vous trouverez en pièce jointe une note de l'AMF sur ce sujet.

En espérant avoir répondu à votre demande, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Coridalement,

Julie PONS, Juriste
ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR
Conseil Général du Var
Rond-Point du 4 décembre 1974
83007 DRAGUIGNAN CEDEX
TEL 04 98 10 52 30 - FAX 04 98 10 52 39
MAIL maires.var@wanadoo.fr
SITE amf83.fr



octobre 2014

Département Finances – Département Ville Urbanisme Habitat
Dossier suivi par Assane FALL, Sylvain BELION

**LA TAXE FORFAITAIRE
SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES :
UN IMPOT FACULTATIF POUR LES COMMUNES OU LES EPCI**

[article 1529 du CGI]

L'article 26 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, codifié à l'article 1529 du code général des impôts permet aux communes d'instituer, pour les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007, une taxe pour la vente de terrains nus devenus constructibles en raison de leur classement en zone urbaine ou à urbaniser dans un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien en zone constructible dans une carte communale.

La présente note explique les **modalités d'application** de cette **taxe forfaitaire communale facultative**.

SOMMAIRE

Les conditions permettant l'institution de la taxe	3
L'institution par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI	3
Le champ d'application de la taxe	4
- les personnes assujetties	
- les biens concernés	
- les cessions assujetties	
- les cessions exonérées	
Les modalités d'imposition.....	6
- le fait générateur	
- l'assiette de la taxe	
- le taux de la taxe	
Les obligations déclaratives.....	7
Le paiement de la taxe	8

ANNEXES

1 : .. Les plafonds de revenus à ne pas dépasser pour bénéficier en 2014 des exonérations	9
2 : Modèle de délibération du conseil municipal instituant la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles	10

LES CONDITIONS PERMETTANT L'INSTITUTION DE LA TAXE

❖ L'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) institue, à compter du **1^{er} janvier 2007**, une **taxe forfaitaire** sur la **cession à titre onéreux de terrains nus** qui ont été **rendus constructibles** du fait de leur **classement** :

- par un **plan local d'urbanisme**, 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 19 de la loi de finances rectificative précise pour 2006 que cette taxe s'applique en cas de classement par un **plan local d'urbanisme** ou par un **document d'urbanisme en tenant lieu**.

☞ *Ainsi, le classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation peut avoir été effectué par un plan d'occupation des sols.*

Les dispositions de la loi du 13 juillet 2006 s'appliquent aux « cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007 ». On considère que la cession est intervenue :

- à la date portée dans l'acte, s'il est passé en la forme authentique,
- à la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties, dans les autres cas.

L'INSTITUTION PAR L'ORGANE DELIBERANT DE LA COMMUNE OU DE L'EPCI

❖ Cette taxe peut être instituée par les **communes**, sur **délibération** du conseil municipal.

Toutefois, lorsqu'un **établissement public de coopération intercommunale (EPCI)** est **compétent** pour l'**élaboration** des **documents d'urbanisme**, il peut **instaurer** et **percevoir** cette taxe :

- **en lieu et place** des **communes**,
- et avec l'**accord** de l'**ensemble** des **communes membres**.

L'EPCI **peut** décider de **reverser** aux **communes membres** une **partie** du montant de la **taxe**.

❖ La taxe s'applique aux **cessions** réalisées à **compter du 1^{er} jour** du **3^{ème} mois** qui suit la date à laquelle cette **délibération** est **intervenue**.

Celle-ci doit être **notifiée** aux **services fiscaux** au **plus tard le 1^{er} jour** du **2^{ème} mois** qui suit la date à laquelle elle est **intervenue**. **A défaut**, la **taxe n'est pas due**.

☞ *Par exemple, une délibération prise au cours du mois d'octobre 2013 s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2014. Elle devra toutefois être notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1^{er} décembre 2013.*

[voir modèle de délibération en annexe 2]

Lorsque la taxe forfaitaire est instituée par un **EPCI**, la **délibération** notifiée aux services fiscaux doit être accompagnée de la **liste des communes membres** (article 317 C de l'annexe II du CGI).

Le champ d'application de la taxe

LES PERSONNES ASSUJETTIES

❖ La taxe s'applique aux **cessions** réalisées :

- par les **personnes physiques** et les **sociétés et groupements**, soumis au régime d'imposition des **plus-values immobilières des particuliers** (dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI),
- par les **contribuables** qui ne sont **pas fiscalement domiciliés en France**, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au **prélèvement** (dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI).

☞ *Sont donc soumises à la taxe forfaitaire les cessions réalisées à titre occasionnel, par des personnes physiques ou par des sociétés (relevant des articles 8 à 8 ter du CGI).*

▪ La taxe ne s'applique **pas** aux **profits** tirés d'une **activité professionnelle** imposables au titre des **bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux**.

☞ *Ne sont donc pas concernés par la taxe les profits réalisés par les marchands de biens et les lotisseurs, ainsi que ceux provenant de construction, réalisés à titre habituel.*

En revanche, la taxe s'applique aux cessions de terrains divisés en lots destinés à être construits, lorsque le lotisseur n'a pas acquis le terrain dans l'intention de le revendre après division par lots (dans le cas contraire, les profits sont imposés au titre des BIC et ne sont donc pas soumis à la taxe).

▪ La taxe ne s'applique **pas** à certains **titulaires de pensions de vieillesse** ou de la **carte d'invalidité** (invalides incapables d'exercer une profession quelconque), qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers (article 150 U-III du CGI), à condition :

- qu'ils ne soient **pas** passibles de l'**impôt de solidarité sur la fortune**,
- et que leur **revenu fiscal de référence** soit **inférieur** à la limite prévue à l'article 1417-I du CGI.

[voir annexe 1]

LES BIENS CONCERNES

▪ La taxe s'applique aux seules **cessions de terrains nus**.

Il n'est **pas tenu compte** :

- de l'**origine de propriété** du bien cédé,
- de l'**intention spéculative** (ou non) du cédant,
- de l'**affectation** (ou de la destination) du bien.

LES CESSIONS ASSUJETTIES

▪ La taxe s'applique aux **cessions à titre onéreux** (ex : ventes, échanges, expropriations - sauf celles exonérées sous condition de réemploi -).

▪ Les **mutations à titre gratuit** (entre vifs ou par décès) sont **exclues** du champ d'application de la taxe.

☞ *La taxe forfaitaire peut, le cas échéant, se cumuler à l'impôt sur le revenu relatif à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers (lorsque le terrain devenu constructible est détenu depuis moins de 15 ans par le vendeur).*

- La **taxe** ne s'applique **pas** :
 - lorsque le **prix de cession** du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI (prix réel + charges et indemnités – TVA acquittée – frais supportés par le vendeur), est **inférieur** au **prix d'acquisition**, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, **majoré** d'un montant égal à **200 %** de ce prix (mais non majoré des frais et dépenses diverses, contrairement au calcul des plus-values immobilières).
 - ☞ *Par exemple, si le terrain a été acquis 10 000 euros, et si le prix de la cession est inférieur à 30 000 euros (soit inférieur à 3 fois le prix d'acquisition), aucune taxe ne sera due.*
 - ou aux **cessions** portant sur des **terrains** qui sont **classés** en **terrains constructibles** depuis **plus de 18 ans**,
 - ☞ *Cette disposition permet de limiter l'effet rétroactif de la taxe.*

- La **taxe** ne s'applique **pas** aux **cessions de terrains** :
 - dont le **prix** est **inférieur ou égal** à **15 000 euros**,
 - ☞ *En cas de cessions de parcelles ou de lots à des acquéreurs différents, le seuil d'imposition s'apprécie cession par cession.*
 - constituant les **dépendances immédiates** et **nécessaires** :
 - de l'**habitation principale** du cédant au jour de la cession,
 - ou de l'**habitation en France** des **non-résidents**,
 - pour lesquels une **déclaration d'utilité publique** a été **prononcée** en vue d'une **expropriation**, à condition que la **totalité** de l'**indemnité** soit consacrée à l'**acquisition**, la **construction**, la **reconstruction** ou l'**agrandissement** d'un ou plusieurs **immeubles**, dans un délai de **12 mois** à compter de sa perception,
 - ou **échangés** dans le cadre d'opérations de **remembrements** (ou assimilées),
 - ou **cédés**, avant le **31 décembre 2011**, à un **organisme d'habitations à loyer modéré**, à une **société d'économie mixte** gérant des **logements sociaux**, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (**unions d'économie sociale**),
 - ou **cédés**, avant le **31 décembre 2011**, à une **collectivité territoriale**, à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou à un établissement public foncier en vue de leur **cession** à l'un des **organismes** mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

La loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 a prévu une nouvelle exonération applicable aux terrains constructibles cédés :

- **du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015** à un **organisme d'habitations à loyer modéré**, à une **société d'économie mixte** gérant des **logements sociaux**, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (**unions d'économie sociale**);
- **du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015** à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou à un établissement public foncier en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

Les modalités d'imposition

LE FAIT GÉNÉRATEUR

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

☞ *Les cessions du même terrain intervenant ultérieurement n'entrent pas dans le champ de la taxe.*

L'ASSIETTE DE LA TAXE

- La taxe est assise sur un montant égal au **prix de cession du terrain diminué du prix d'acquisition** stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE.

Le **prix de cession** à retenir est celui défini à l'article 150 VA du CGI. Il s'agit du **prix réel** figurant dans l'acte :

- **majoré** des **charges et indemnités** mentionnées à l'article 683-I-2^{ème} alinéa du CGI,
- et **minoré**, sur justificatifs, du montant de la **TVA acquittée** et des **frais** (définis par décret) supportés par le vendeur à l'occasion de la cession.

☞ *Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu est la valeur en capital de la rente (hors intérêts).*

- En l'**absence d'éléments de référence**, la **taxe** est assise sur les **2/3 du prix de cession** (défini dans les mêmes conditions).

☞ *La proportion des 2/3 se justifie par le souci de ne pas retenir la part de plus-value qui ne résulte pas du classement en terrain constructible.*

- Cette **assiette**, issue de l'article 38 de la **loi de mobilisation pour le logement** (loi du 25 mars 2009), est **différente** de celle qui avait été définie lors de l'instauration de la taxe par la **loi ENL**.

☞ *L'assiette prévue initialement correspondait aux 2 / 3 du prix de cession du terrain. La modification adoptée en 2009 a donc consisté à remplacer une assiette calculée à partir du prix de vente du terrain par une assiette représentant la plus-value effectivement réalisée par le vendeur. Le législateur a considéré que cette seconde assiette était plus cohérente avec l'esprit de la taxe, et également plus juste.*

La nouvelle assiette s'applique depuis le 28 septembre 2009.

LE TAUX DE LA TAXE

Le taux de la taxe est fixé à 10 % et s'applique à un montant égal au prix de cession du terrain diminué du prix d'acquisition (actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation publié par l'INSEE). En l'absence d'éléments de référence, le taux de 10 % s'applique sur les 2 / 3 du prix de cession. La taxe est due par le cédant.

LES OBLIGATIONS DECLARATIVES

- Une **déclaration**, conforme à un **modèle** établi par l'administration, retrace les **éléments** servant à la **liquidation** de la **taxe**.

Elle est **déposée** dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG du CGI :

- pour les cessions constatées par un **acte**, à l'appui de la **réquisition de publier** ou de la **présentation à l'enregistrement**,

☞ *A défaut, le dépôt (ou la formalité de l'enregistrement) est refusé.*

- pour les **autres cas**, au **service des impôts** dont relève le domicile du vendeur, dans un **déla**i d'**un mois** à compter de la **cession**.

- Lorsque la **cession** est **exonérée**, **aucune déclaration** ne doit être déposée, **sauf** lorsque l'exonération est accordée parce que le **prix de cession** est **inférieur à 3 fois** le **prix d'acquisition**.

L'**acte de cession** soumis à la formalité fusionnée (ou présenté à l'enregistrement) précise, **sous peine de refus de dépôt** ou de **formalité d'enregistrement**, la **nature** et le **fondement** de cette **exonération** (ou de cette **absence de taxation**).

Les **exceptions** prévues par les 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article 150 VG-III du CGI sont applicables.

- Un **décret** en Conseil d'Etat (n° 2007-1394 du 27 septembre 2007) fixe les **conditions d'application** de la taxe. Il précise notamment les **obligations** incombant aux **cédants**.

LE PAIEMENT DE LA TAXE

- La **taxe**, due par le **cédant**, est **versée** lors du **dépôt** de la **déclaration**, avant l'**exécution** de l'**enregistrement** ou de la **formalité fusionnée**.

- Le **dépôt** (ou la formalité) est **refusé** :
 - à **défaut de paiement préalable** (voir ci-après les **exceptions**),
 - ou s'il existe une **discordance** :
 - entre le **montant** de la **taxe** figurant sur la **déclaration**,
 - et le **montant** effectivement **versé** lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

- Par **exception**, la **taxe** est **payée** :
 - pour les **cessions** constatées en la **forme administrative** au bénéfice du service des impôts, par le **comptable public assignataire**, sur le prix dû au vendeur, au vu de la **déclaration** transmise par la **collectivité publique**,
 - pour les **cessions** constatées par un **acte notarié**, lorsque la taxe n'a **pas** pu être **acquittée** en raison de **créances** primant le privilège du Trésor, par le **vendeur**, ou par le **notaire** (lorsque la **cession** est constatée **au profit d'une collectivité publique**), au **service des impôts** où la **déclaration** a été **déposée**.

Dans ces cas, l'**absence** de **paiement** à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne **pas** le **refus** du **dépôt** ou de la **formalité**.

- Pour les **non-résidents**, la taxe est acquittée lors de l'**enregistrement** de l'**acte** ou, à défaut d'enregistrement, dans le **mois suivant la cession**, sous la **responsabilité** d'un **représentant fiscal**.

ANNEXE 1

LES PLAFONDS DE REVENUS A NE PAS DEPASSER POUR BENEFICIER EN 2014

DES EXONERATIONS, ABATTEMENTS, DEGREVEMENTS OU PLAFONNEMENTS
DE LA TAXE D'HABITATION OU DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES
(ET DONC, POUR LES TITULAIRES DE PENSIONS DE VIEILLESSE
OU DE LA CARTE D'INVALIDITE, DE L'EXONERATION DE LA TAXE FORFAITAIRE
SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES)

		METROPOLE	DOM (SAUF GUYANE)	GUYANE
Art.1417-I du CGI Plafond de revenu imposable (année n-1) pour bénéficiaire (en année n) :	1 ^{ère} part de quotient familial	10 633 €	12 582 €	13 156 €
du dégrèvement de 100 € de la taxe foncière sur les propriétés bâties (contribuables de 65 ans) ou de l' exonération (contribuables de 75 ans), [art.1391 B et 1391]	1 ^{ère} demi-part supplémentaire (quart de part supplémentaire)	2.839 €	3 006 €	3 621 €
de l' exonération de la taxe d'habitation (contribuables de 60 ans, ou veufs, ou infirmes, ou invalides, ou titulaires de l'AHA) ou de ses abattements (spécial à la base ou pour charges de famille -en ce qui concerne les revenus des ascendants de + 70 ans ou infirmes-) [art.1414 et 1411 II et III]	Demi-parts supplémentaires suivantes (quart de part supplémentaire)	2.839 €	2.839 €	2 839 €

ANNEXE 2

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL ⁽¹⁾ INSTITUANT LA TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Le maire expose à l'assemblée que l'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006), codifié à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), permet aux communes d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :

- par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (ex : plan d'occupation des sols), 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 a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation.

Il est précisé que la taxe est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. Son taux, fixé à 10 %, s'applique à un montant égal au prix de cession du terrain diminué du prix d'acquisition (actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation publié par l'INSEE). En l'absence d'éléments de référence, le taux de 10 % s'applique sur les 2 / 3 du prix de cession.

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, est inférieur à 3 fois le prix d'acquisition,
- aux cessions de terrains :
 - lorsque ceux-ci ont été classés constructibles depuis plus de 18 ans,
 - ou dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros,
 - ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents,
 - ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception,
 - ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées),
 - ou cédés, avant le 31 décembre 2011 et du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (unions d'économie sociale),
 - ou cédés, avant le 31 décembre 2011 et du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015, à une collectivité territoriale, à un EPCI compétent en matière d'urbanisme ou à un établissement public foncier, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

Le Conseil municipal ou l'EPCI, après en avoir délibéré, décide l'institution sur le territoire de la commune de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

La présente délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. Elle sera notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant cette même date ⁽²⁾

⁽¹⁾ En vertu de l'article 66 de la loi de finances pour 2007, cette délibération peut désormais être prise par l'organe délibérant d'un EPCI compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, en lieu et place des communes, et avec l'accord de l'ensemble des communes membres.

⁽²⁾ Par exemple, une délibération prise au cours du mois d'octobre 2014 s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2015 (à condition qu'elle ait été notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1^{er} décembre 2014).