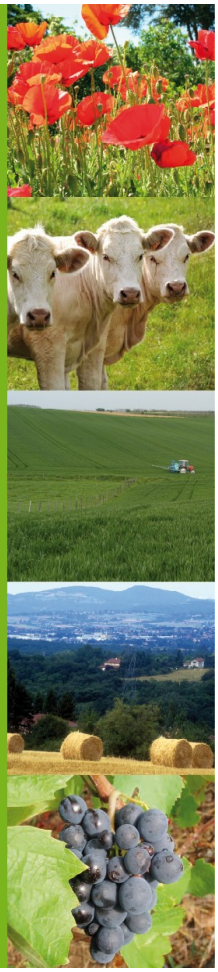
Charte départementale Agriculture, Urbanisme & Territoires



Les taxes sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles

Des outils fiscaux pour aider les collectivités dans leur stratégie économique agricole

Le classement d'un terrain en zone constructible induit des coûts financiers pour les collectivités : développement d'équipements, construction d'infrastructures, consommation de terrains agricoles…

Ce classement en zone constructible impacte le prix du foncier entraînant une plus-value pour le propriétaire foncier pouvant aller jusqu'à 100 fois le prix initial.

En 2006, une taxe forfaitaire, facultative, a été créée sur les cessions de terrains pour restituer aux communes une part de cette plus-value permettant de faire face à l'augmentation des coûts financiers.

Cette taxe communale forfaitaire pourrait-elle permettre aux collectivités de financer des actions en faveur de l'agriculture, comme l'acquisition de terrains pour un projet de hameau agricole ?

En 2012 une deuxième taxe, elle, obligatoire, a été créée sur le même principe mais dans le but de compenser les pertes de terrains agricoles devenus constructibles. Cette taxe obligatoire est récupérée au niveau national et redistribuée pour financer de nouvelles installations en faveur des jeunes agriculteurs.

1 Que dit la réglementation ?

Les textes proposent deux taxes sur les cessions de terrain qui sont rendus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme : une taxe nationale obligatoire sur les cessions et une taxe communale forfaitaire facultative.

✔ **La taxe nationale obligatoire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles :**

« la 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 plan local d'urbanisme 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 » instituée par l'article 1605 nonies du CGI (titre 2, BOI-RFPI-TDC-20).

- ➔ Due par le vendeur,
- ➔ Déclaration obligatoire chez le notaire lors d'une cession (cas classique),
- ➔ Pour financer des mesures en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs (accès au foncier et développement de projets innovants).

✔ **La taxe communale forfaitaire facultative sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles :**

« la taxe forfaitaire facultative 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 par 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 » instituée par l'article 1529 du code général des impôts (CGI) (titre 1, BOI-RFPI-TDC-10).

- ➔ Application par délibération de la commune,
- ➔ Due par le vendeur,
- ➔ Déclaration chez le notaire lors d'une cession, obligatoire si la commune l'a instaurée,
- ➔ Pour financer des travaux d'équipements publics générés par ce changement d'affectation.

⚠ **Ces taxes s'appliquent seulement lors de la 1ère cession d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible et sous certaines conditions. Les deux taxes peuvent se cumuler.**

2 Les modalités de ces deux taxes

Modalités	Taxe nationale obligatoire	Taxe communale forfaitaire facultative
Règlementation	**R1605 nonies du CGI*** *Instauré par la loi n° 2011-1977 du 28 déc. 2011 de finances pour 2012*	**R1529 du CGI*** *Instauré par la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement du 13/07/2006 (art.26)*
Application	-**Obligatoire** -A la **1ère cession** d'un terrain nu rendu constructible par un document d'urbanisme. ***Vente postérieure au 13 janvier 2010***	-**Facultative** -A la **1ère cession** d'un terrain nu rendu constructible par un document d'urbanisme. ***cessions à compter du 1er janvier 2007*** -Effective à compter du 3ème mois après délibération. -Taxe sur cession notifiée au service fiscal au plus tard 1 mois après date cession.
Procédure	**-Obligatoire** -Pour communes et EPCI dotés d'un **document d'urbanisme** (et compétente en matière d'urbanisme) **-Déclaration chez notaire**, en même temps que l'acte de vente - Imprimé 2048 IMM- -Déposée au service de publicité foncière du lieu ou au service des impôts -Taxe acquittée lors du dépôt de la déclaration -Peut se cumuler à la taxe forfaitaire	-Pour communes et EPCI dotés d'un **document d'urbanisme** (et compétente en matière d'urbanisme) **-Institution par délibération** d'une collectivité sur son territoire **-Déclaration chez notaire**, en même temps que l'acte de vente - Imprimé 2048 IMM – -Déposée au service de publicité foncière du lieu ou au service des impôts -Taxe **acquittée lors du dépôts** de la déclaration -Peut se cumuler à la taxe obligatoire
Pour qui	Particuliers, sociétés** et groupements	
Payé par qui	Cédant du bien	
Comment	% d'une plus-value calculé sur une assiette. **Assiette** = prix de cession – prix d'acquisition réévalué (ou valeur vénale)	% d'une plus-value calculé sur une assiette. **Assiette** = prix de cession – prix d'acquisition réévalué (ou valeur vénale) ou = 2/3 prix de vente
Combien	**- 5 %** si rapport prix de cession/prix d'acquisition est >10 et <30 **- 10 %** si rapport prix de cession/prix d'acquisition est >30	**10 %** de l'assiette définie
Exonérations	- Si terrains expropriés (DUP) - Si terrains classés **constructibles depuis +18 ans** - Si prix de cession est **< 15000 €** - Si **rapport** prix de cession/prix de l'acquisition est **< 10**	- Si **terrains exonérés d'impôts** plus-value immobilière : dépendances à l'habitation principale, expropriations, remembrement… - Si terrains classés **constructibles depuis +18 ans** - Si **prix de cession** est **< 2 x prix de l'acquisition** **-** Si propriétaire du terrain est **une collectivité** ou personne à la retraite ou invalide
Bénéficiaires	État	Communes et EPCI (L'EPCI peut décider de reverser aux communes membres une partie du montant de la taxe)
Pour quoi	**Financement des mesures en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs (faciliter l'accès au foncier et développer des projets innovants)**	Ce qui se pratique : **financement des équipements publics à réaliser pour les zones à construire nouvellement ouvertes sur le document d'urbanisme** Mais non-stipulé dans le texte de l'Art.1529

* Code Général des impôts
** 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.

3 Conclusion

La taxe nationale obligatoire (article 1605 nonies) est reversée pour des projets agricoles qui restent invisibles à l'échelle des communes.

Alors que la taxe forfaitaire facultative (article 1529), lorsqu'elle est appliquée , est récupérée à la vente d'un terrain par le notaire, qui la restitue à la commune ou à l'EPCI. Il semblerait que, dans la pratique, elle soit généralement investie par la suite, dans les équipements nécessaires à une extension de zone urbaine : voirie, scolaire (goudronnage de nouvelle voie, réalisation de trottoirs, éclairage public, agrandissement d'école, etc.) L'article ne stipule rien à ce sujet. Mais l'esprit de la loi oriente fortement pour ce type de travaux déclenchés par le changement de vocation d'une zone.

Enfin, pour certains élus, cette taxe permettrait de réduire les inégalités entre administrés, ceux qui ont du terrain qui deviennent constructibles en périphérie de bourg, que l'on peut considérer comme « chanceux » et ceux qui n'en ont pas.

Le développement démographique et économique d'une commune peut effectivement engager de nouvelles zones à urbaniser. Mais c'est souvent aux dépens des terres agricoles.

Pour aller plus loin, considérant donc que la consommation des terres agricoles impacte l'économie agricole d'un territoire, les collectivités entreprennent parfois des actions de protection, comme les acquisitions de terrains ou de bâtiments agricoles, la détermination de zones ouvertes à la construction pour l'agriculture sur les documents d'urbanisme…

Ces acquisitions et ces aménagements par la collectivité, qui sont entrepris dans cet objectif d'équilibre économique, peuvent-ils être financés en partie par la taxe forfaitaire ?

Ces opérations, par exemple, pourraient servir à un projet de hameau agricole ou de ferme communale.

4 Ressources et pour aller plus loin

Formulaire taxe obligatoire ou facultative : https://www.impots.gouv.fr/portail/node/8894

Texte de loi :

Article 1529 CGI : www.legifrance.gouv.fr/art1529

Article 1605 nonies CGI : www.legifrance.gouv.fr/art1605

http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6662-PGP.html (1605)

http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3594-PGP.html (1529)

Informations du site des collectivités :

https://www.collectivites-locales.gouv.fr/taxe-forfaitaire-sur-cession-a-titre-onereux-terrains-nus-devenus-constructibles

Voir fiches sur les fermes communales et sur les hameaux agricoles de la boîte à outils

Contact

Direction Départementale des Territoires du Rhône : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Site de la charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires :

www.agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr