

## Institution de la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles par le Plan Local d'Urbanisme

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** La loi n° 2006-872 «Engagement National pour le Logement» du 13 juillet 2006 constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle a donc pour principal objectif d'accélérer l'offre de logements dans le secteur social et intermédiaire en mobilisant le droit de l'urbanisme, en encourageant les opérations de constructions et en renforçant les dispositifs d'accès au logement.

Afin d'instaurer un partage de la plus-value du terrain rendu constructible par un document d'urbanisme, le législateur prévoit que les communes peuvent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, instituer une taxe forfaitaire sur la vente des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme.

Le classement d'un terrain en zone constructible a des conséquences financières pour les communes, qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture à l'urbanisation. Dans le même temps, ce classement entraîne pour le propriétaire une plus-value importante.

Ce dispositif est prévu par l'article 26 de la loi portant Engagement National pour le Logement. Il codifie un nouvel article 1529 du Code général des Impôts dont le premier alinéa est rédigé suit :

«les communes peuvent, sur délibération du Conseil Municipal, 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 dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation».

Les alinéas suivants traitent des personnes assujetties à la taxe, à son montant et son taux.

Cette taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques, les sociétés et groupements soumis au régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150U du CGI et 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.

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession défini à l'article 150VA 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 €,
  - \* ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principales du cédant ou de l'habitation en France de non résidents,
  - \* ou pour lesquels une DUP a été prononcée en vue de l'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'une opération de remembrement (ou assimilés),
  - \* ou cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionnés à l'article L 365-1 du CCH,

\* ou cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de la cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent.

Cette nouvelle taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de vente du terrain défini à l'article 150VA du CGI. Son taux est fixé à 10 % de ce montant. La taxe est exigible uniquement lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

Un décret en conseil d'Etat fixera les conditions d'application du dispositif. Il précisera notamment les obligations incombant aux cédants.

La présente délibération s'appliquera aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Ce nouveau dispositif intervient au moment où la Ville de Besançon approuve son Plan Local d'Urbanisme qui redéfinit un zonage et notamment celui des zones urbaines et des zones ouvertes à l'urbanisation. De fait, certains terrains sont nouvellement classés en zone constructible ou à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et sont concernés par la taxe.

Le Conseil Municipal est invité à approuver l'institution sur le territoire de la commune de la taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait du classement par le PLU.

La présente délibération sera transmise à M. le Préfet et notifiée à la Direction des Services Fiscaux du Doubs (Division IV, 17 rue de la Préfecture 25043 BESANCON CEDEX) au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2007.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 13 juillet 2007.*