



XIIIème Législature

Question écrite n°41 989 de Monsieur Michel Ménard (Groupe Socialiste, Radical, Citoyen et Divers Gauche – Loire-Atlantique)

Ministère interrogé : Economie, industrie et emploi

Rubrique : Communes : impôts et taxes

Analyse : Terrains constructibles, cession, réglementation

Texte de la Question (Publication au Journal Officiel du 17 février 2009) :

M. Michel Ménard attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la taxe que les communes sont autorisées à instituer lors de la cession de terrains nus devenus constructibles (suite à une révision de plan local d'urbanisme, notamment). L'application de cette taxe, instaurée par la loi du 13 juillet 2006 (art. 24) portant engagement national pour le logement et complétée par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, a été précisée par une instruction en date du 28 novembre 2007. Celle-ci dresse notamment la liste des taxes sur la valeur ajoutée et des frais supportés par le vendeur pouvant être déduits du prix de cession, base de calcul de la taxe. Or, les dépenses liées aux travaux de viabilisation (supportées par le vendeur dans le cas d'une cession à un particulier) ne figurent pas sur cette liste, alors même que ces travaux peuvent augmenter de façon importante la base taxable. Cette situation revient à faire payer deux fois au vendeur une participation pour voirie et réseaux : une première fois à travers le paiement des taxes communales PVR et une seconde fois lors du paiement de la taxe sur les terrains devenus constructibles instaurée pour donner aux communes les moyens d'aménager les zones à urbaniser. Aussi, il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement entend prendre pour améliorer la cohérence de ce dispositif.

Texte de la Réponse (Publication au Journal Officiel du 16 juin 2009) :

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, permet aux communes, pour les cessions intervenues, depuis le 1er janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles suite à 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. L'article 66 de la loi de finances pour 2007 a étendu le champ d'application de cette taxe, codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts (CGI), en permettant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, de l'instituer à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent. Ce dispositif repose sur l'idée qu'il est légitime qu'une part de la plus-value résultant d'une décision de classement de la commune et par les aménagements financés par celle-ci lui soit restituée. L'objectif est d'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 (voirie, équipements scolaires...). Le fait générateur de la taxe forfaitaire est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain nu intervenue après son classement en zone constructible. La taxe forfaitaire, due par le cédant, est fixée à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain réputé représenter forfaitairement l'accroissement de valeur résultant du classement de celui-ci en zone constructible. Cela étant, l'article 38 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, adoptée définitivement par le Parlement le 19 février 2009, prévoit, lorsque les éléments de référence nécessaires existent,

d'asseoir cette taxe, dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi, sur la différence entre le 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'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Cette taxe forfaitaire communale facultative constitue une imposition de toute nature dont le produit n'est pas affecté au financement d'équipements déterminés. En revanche, la participation pour voirie et réseaux, prévue à l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, est une participation non fiscale dont l'objet est de financer des équipements individualisables et dont le fait générateur est constitué par la délivrance du permis de construire. En outre, il s'agit d'une participation dont le montant est arrêté par le conseil municipal et réparti entre les propriétaires riverains. Ces deux prélèvements ont donc une nature et des modalités d'application différentes. Dès lors qu'aucun texte législatif ni réglementaire n'interdit leur cumul, il appartient aux communes, conformément au principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales, de décider d'instituer ou non ces prélèvements. En tout état de cause, lorsqu'une commune décide d'instituer l'un et l'autre de ces prélèvements, cette décision n'a pas pour effet de permettre la déduction de l'assiette de la taxe forfaitaire du montant versé au titre de la participation pour voirie et réseaux. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.