

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-TDC-20-20150210

Date de publication : 10/02/2015

DGFIP

RFPI – Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles perçue au profit de l'Agence de services et de paiement

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

Titre 2 : Taxe nationale sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles

1

L'article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (n° 2010-874 du 27 juillet 2010) a institué une taxe, codifiée sous l'article 1605 nonies du code général des impôts (CGI), sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de 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.

10

Le produit de cette taxe, perçue au profit de l'Agence de services et de paiement mentionnée au chapitre III du titre Ier du livre III du code rural et de la pêche maritime, est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs. Ce fonds finance des mesures en faveur des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants. Celles de ces mesures qui sont dans le champ de compétences de l'Établissement national des produits de l'agriculture et de la mer mentionné à l'article L.621-1 du code rural et de la pêche maritime sont mises en œuvre par cet établissement dans le cadre d'une convention avec l'Agence de services et de paiement.

20

La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible postérieurement au 13 janvier 2010. Elle est due par le cédant.

30

La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'[article 150 VA du CGI](#), diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, 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 assiette est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année.

40

La taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, de terrains dont le prix de cession défini à l'[article 150 VA du CGI](#) est inférieur à 15 000 € ou lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est inférieur à 10.

50

Le taux de la taxe est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est supérieur à 10 et inférieur à 30. Au-delà de cette limite, la part de la plus-value restant à taxer est soumise à un taux de 10 %.

60

La taxe est due par le cédant, qui doit déposer lors de la cession une déclaration conforme à un modèle établi par l'administration lors de l'enregistrement de l'acte. La taxe est versée lors du dépôt de cette déclaration.

70

La taxe peut se cumuler avec d'autres dispositifs fiscaux applicables aux mutations à titre onéreux de terrains nus, dès lors que la cession d'un terrain, soumise à la taxe prévue à l'[article 1605 nonies du CGI](#), se trouve également dans le champ d'application de ces dispositifs.

Ainsi, la taxe peut le cas échéant se cumuler avec :

- l'impôt sur le revenu (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc)) afférent à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers. Il en est ainsi lorsque la plus-value immobilière afférente au bien cédé est exonérée par l'effet de l'abattement pour durée de détention: cette exonération reste acquise et seule la taxe prévue à l'[article 1605 nonies du CGI](#) est due.

Pour plus de précisions sur le régime d'imposition des plus-values immobilières, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI](#).

- l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value professionnelle relevant de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux, réalisée lors de la cession d'un terrain par une entreprise individuelle ou par une société ou un groupement relevant du régime d'imposition défini à l'[article 8 du CGI](#), à proportion des droits détenus par des personnes physiques ;

- l'impôt sur les sociétés afférent à la plus-value réalisée lors de la cession d'un terrain par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés ou par une société ou un groupement relevant du régime d'imposition défini à l'[article 8 du CGI](#), à proportion des droits détenus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ;

- la taxe sur la cession de terrains devenus constructibles prévue à l'[article 1529 du CGI](#). Il en est ainsi lorsque le terrain cédé se situe sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant institué la taxe, facultative, prévue au dit article 1529 du CGI. Pour plus de précisions sur cette taxe, voir le [BOI-RFPI-TDC-10](#).

80

Le présent titre est ainsi divisé en deux chapitres :

- le champ d'application de la taxe (chapitre 1, [BOI-RFPI-TDC-20-10](#)) ;
- les modalités de détermination de la taxe (chapitre 2, [BOI-RFPI-TDC-20-20](#)).

