

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-10-40-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 27/06/2014

IF- Taxe foncière sur les propriétés non bâties – Base d'imposition – Détermination de la valeur locative cadastrale – Cas des terrains constructibles situés dans certaines zones urbaines et des terrains dont la cession est soumise à la TVA

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 4 : Cas des terrains constructibles situés dans certaines zones urbaines et des terrains dont la cession est soumise à la TVA

Sommaire :

I. Terrains constructibles

A. Champ d'application de la majoration

1. Situation des terrains au regard du droit de l'urbanisme

a. Terrains figurant dans un plan local d'urbanisme, un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou une carte communale approuvé conformément au code de l'urbanisme

1° Les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.)

2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.)

3° Les cartes communales

b. Terrains situés dans une zone urbaine

1° Cas des plans locaux d'urbanisme et des plans de sauvegarde et de mise en valeur

2° Cas des cartes communales

c. Terrains constructibles

2. Situation des terrains au regard de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

3. Terrains exclus du champ d'application

B. Nécessité d'une délibération de la commune

1. Autorité compétente pour prendre la délibération

2. Contenu de la délibération

3. Date d'effet de la délibération

a. Date de la délibération

b. Validité de la délibération

C. Portée de la majoration

1. Cotisation concernées

2. Calcul de la base imposable

D. Modalités d'application

1. Communication de la liste des terrains constructibles

1° Modalités de mise en oeuvre pour la première année d'application de la majoration

2° Modalités de mise en oeuvre pour les années suivantes

2. Inscription erronée dans la liste des terrains constructibles

II. Terrains dont la cession est soumise à la TVA immobilière

A. Terrains concernés.

B. Le calcul de l'imposition s'effectue de la manière suivante :

III. Application combinée de la majoration terrain constructibles et de la jurisprudence du conseil d'état relative aux terrains à bâtir

1

Il existe deux régimes spéciaux d'imposition qui modifient la base d'imposition :

- la majoration des terrains constructibles ;
- la cession de terrains soumis à la TVA immobilière.

I. Terrains constructibles

10

En application du 2eme alinéa de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), les conseils municipaux peuvent majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situées dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme.

A. Champ d'application de la majoration

1. Situation des terrains au regard du droit de l'urbanisme

20

Les terrains concernés doivent satisfaire aux conditions suivantes : figurer dans un plan local d'urbanisme, un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou une carte communale approuvé conformément au code de l'urbanisme, être situés dans une zone urbaine et être constructibles.

a. Terrains figurant dans un plan local d'urbanisme, un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou une carte communale approuvé conformément au code de l'urbanisme

1° Les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.)

30

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a remplacé les plans d'occupation des sols (P.O.S.) par les plans locaux d'urbanisme.

40

Le plan local d'urbanisme doit être approuvé conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme par une délibération du conseil municipal.

50

En application de l'article L123-19 du code de l'urbanisme, les P.O.S. approuvés avant la date d'entrée en vigueur de la loi précitée sont soumis au régime juridique des P.L.U. Par conséquent, la majoration est applicable aux terrains constructibles situés dans les zones urbaines des communes dotées d'un P.O.S. approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.)

60

Conformément à l'article L313-1 du code de l'urbanisme, peuvent être créés des secteurs dits « secteurs sauvegardés », lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Ces secteurs sont délimités par décision de l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la ou les communes intéressées ou par décret en Conseil d'État en cas d'avis défavorable de la ou les communes intéressées.

70

Dans ces secteurs, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Ce plan remplace le document d'urbanisme déjà existant ou en tient lieu pour l'avenir.

80

En application du même article, le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être approuvé par un décret en Conseil d'État, ou par arrêté des ministres compétents en cas d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Les cartes communales

90

Les communes non dotées d'un Plan Local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme (art. L124-1 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être approuvée par une délibération du conseil municipal et par le préfet.

b. Terrains situés dans une zone urbaine

1° Cas des plans locaux d'urbanisme et des plans de sauvegarde et de mise en valeur

100

Les zones urbaines définies à l'article R*123-5 du code de l'urbanisme correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont

une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En pratique, ces zones sont dénommées zones U et sont délimitées par les documents graphiques du P.L.U. et du P.S.M.V. auxquels il convient de se référer.

110

La majoration ne s'applique pas dans les zones définies aux articles [R*123-6 du code de l'urbanisme](#), [R*123-7 du code de l'urbanisme](#) et [R*123-8 du code de l'urbanisme](#) : zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles et forestières N.

2° Cas des cartes communales

120

Les zones urbaines correspondent aux secteurs où les constructions sont autorisées et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

c. Terrains constructibles

130

Il s'agit des terrains qui peuvent être affectés à la construction compte tenu des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété et des équipements publics existants ou prévus ([article L410-1 du code de l'urbanisme](#)).

140

Peu importe l'usage des terrains (agricole, jardin d'agrément...) et le propriétaire (État, collectivités publiques, particuliers...).

2. Situation des terrains au regard de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

150

Sont concernés par la majoration les terrains imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

160

Sont donc exclus de la majoration, les terrains imposés à la taxe foncière sur les propriétés bâties et notamment tous les terrains à usage industriel ou commercial.

3. Terrains exclus du champ d'application

170

Les terrains classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir pour la détermination de la valeur locative imposable à la taxe foncière sur les propriétés non bâties sont exclus du champ d'application de la majoration.

180

L'[article 1396 du CGI](#) précise que cette majoration ne s'applique pas :

« a. aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles [L321-1 du code de l'urbanisme](#) et [L324-1 du code de l'urbanisme](#) ;

b. aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;

c. aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;

d. aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. »

B. Nécessité d'une délibération de la commune

190

L'application de la majoration est subordonnée à une délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#).

1. Autorité compétente pour prendre la délibération

200

Il s'agit du conseil municipal pour l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue au profit de la commune et du groupement non doté d'une fiscalité propre dont elle est membre.

Seul le conseil municipal de la commune où sont situés les terrains concernés peut décider du principe de la majoration.

2. Contenu de la délibération

210

La délibération fixe la valeur forfaitaire par m² de la majoration. Elle doit être comprise entre 0 et 3€ par mètre carré et ne peut excéder 3% d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique ([CGI, art. 1396](#)).

Cette valeur forfaitaire moyenne au mètre carré est fixée à 192 € en zone A, 99 € en zone B1, 71 € en zone B2 et 36 € en zone C. Les zones A, B1, B2 et C sont celles prévues pour l'application des articles [2 terdecies B de l'annexe III au CGI](#) et [2 terdecies C de l'annexe III au CGI](#) et définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. Ces valeurs sont indexées, chaque année, en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac, tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier, présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année ([CGI annexe III, art. 321 H](#)).

220

La valeur retenue doit être unique pour une même commune.

3. Date d'effet de la délibération

a. Date de la délibération

230

La délibération doit être prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), c'est à dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

240

Les délibérations demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées.

b. Validité de la délibération

250

Les documents d'urbanisme doivent être approuvés à la date à laquelle le conseil municipal prend la délibération relative à la majoration.

260

Ainsi, reste sans effet une majoration décidée par un conseil municipal alors que le document d'urbanisme n'a pas encore été approuvé. Dans ce cas, le conseil municipal doit après l'approbation du document prendre une nouvelle délibération relative à la majoration.

C. Portée de la majoration

1. Cotisation concernées

270

La valeur locative cadastrale des terrains concernés n'est majorée que pour le calcul de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. A cette part est assimilée la part revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre auquel la commune appartient (syndicats de communes faisant application des dispositions de l'[article 1609 quater du CGI](#)).

280

La valeur locative cadastrale n'est pas majorée pour la détermination de la part de taxe foncière revenant aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre

2. Calcul de la base imposable

290

La valeur locative des terrains concernés est majorée d'une valeur forfaitaire par m2 résultant de la délibération prise par le conseil municipal. La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire ([CGI, art. 1396](#)).

300

La valeur locative est celle déterminée dans les conditions prévues aux [articles 1509 à 1518 A du CGI](#) c'est-à-dire après application du coefficient d'actualisation et des coefficients de revalorisation forfaitaire annuelle.

310

Exemple : Un conseil municipal décide que les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles situés dans les zones urbaines du plan local d'urbanisme approuvé sont majorées de 0,30 euro par m².

Un jardin d'une valeur locative cadastrale (actualisée et revalorisée) de 12,20 euro et d'une superficie de 1 500 m² situé dans cette zone sera imposé sur les bases suivantes :

- surface retenue :

$$1500 \text{ m}^2 - 1000 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

- valeur locative cadastrale majorée :

$$12,20 + (500 \times 0,30) = 162,20$$

- base d'imposition majorée : $162,20 \times 80 \% = 129,76$

D. Modalités d'application

1. Communication de la liste des terrains constructibles

320

En application du dernier alinéa de l'article 1396 du CGI, la liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme sont communiquées à l'administration avant le 1er septembre de l'année qui précède l'année d'imposition.

1° Modalités de mise en oeuvre pour la première année d'application de la majoration

330

La liste des terrains constructibles est communiquée par le maire au centre des impôts foncier dont relève la commune, avant le 1er septembre de l'année qui précède l'imposition.

340

Cette liste, établie par le maire, doit indiquer les parcelles ou subdivisions fiscales concernées par la majoration. Lorsque le terrain constructible ne concerne qu'une partie de la parcelle, la superficie concernée doit être précisée. Pour faciliter l'identification des biens, le maire pourra demander, au centre des impôts, sur papier ou sur fichier, la liste exhaustive des parcelles et subdivisions fiscales de la commune.

350

Exemple : Une commune prend le 30 juin N une délibération instituant la majoration à compter de N+1.

La liste des terrains concernés doit être transmise au centre des impôts fonciers avant le 1er septembre N.

2° Modalités de mise en oeuvre pour les années suivantes

360

Le maire doit communiquer au service chargé des impôts foncier les modifications apportées à la liste initialement établie lorsque la révision ou la modification des documents d'urbanisme a eu pour objet d'affecter la constructibilité des terrains situés dans les zones urbaines.

370

Tel est le cas lorsque :

- le plan local d'urbanisme est révisé ou modifié en application des articles [L123-13 du code de l'urbanisme](#) et [L123-14 nouveaux du code de l'urbanisme](#) ou mis en compatibilité dans les conditions prévues à l'[article L123-16 du code de l'urbanisme](#) ;
- le plan de sauvegarde et de mise en valeur est révisé en application de l'[article L313-1 modifié du code de l'urbanisme](#) ;
- la carte communale est révisée en application de l'[article R*124-4 nouveau du code de l'urbanisme](#).

380

D'autre part, l'institution d'une nouvelle servitude d'utilité publique peut également modifier la constructibilité des terrains concernés. Cette situation donne lieu à la mise à jour du PLU ([article R*123-22 du nouveau code de l'urbanisme](#)). Dans ce cas, la liste des terrains constructibles doit être modifiée.

390

Comme pour la liste initiale, les listes modificatives doivent être produites avant le 1er septembre de l'année qui précède l'année de l'imposition au titre de laquelle les modifications doivent être prises en compte.

2. Inscription erronée dans la liste des terrains constructibles

400

En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune : le montant des dégrèvements vient en diminution du montant des attributions qui leur sont allouées mensuellement à raison d'un douzième du montant des impositions prévu au budget de l'année en cours.

En revanche, si l'erreur provient des services du cadastre lors de l'exploitation des listes, les dégrèvements en résultant sont à la charge de l'État.

II. Terrains dont la cession est soumise à la TVA immobilière

410

L'[article 1509-V du CGI](#) dispose que les terrains dont la cession entre dans le champ d'application du I de l'[article 257 du CGI](#) sont imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en tant que terrains à bâtir au titre de l'année de la cession et des deux années précédentes, à l'exception des années antérieures à 1980.

A. Terrains concernés.

420

Cette disposition concerne les terrains qui répondent aux deux conditions suivantes :

- ne pas être classés fiscalement comme terrains à bâtir au moment de la cession ;

Sont ainsi visés les terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties dans une autre catégorie que celle des terrains à bâtir.

- être l'objet d'une cession soumise à la TVA immobilière en application du I de l'[article 257 du CGI](#).

430

Par cession, il convient d'entendre toutes les transmissions à titre onéreux et notamment les ventes et conventions assimilées (reventes, adjudications...), les donations en paiement, les échanges, les apports en société.

440

Les cessions de terrains sont soumises à la TVA immobilière si l'acquéreur prend dans l'acte d'achat (ou d'apport) l'engagement de construire prévu à l'[article 1594-0 G du CGI](#) ou s'il résulte des éléments de fait que l'acquisition a été réalisée en vue de construire (demande de permis de construire, déclaration de construction).

450

Lorsqu'une partie seulement du terrain entre dans le champ d'application de la TVA le prix de cession et les surfaces sont corrigés en conséquence. Seule la partie du terrain placée sous le régime de la TVA est alors imposée à la taxe foncière comme terrain à bâtir.

460

Aucune remise en cause de l'imposition établie en vertu de l'[article 1509-V du CGI](#) ne pourra être faite si l'engagement de construire n'est pas, par la suite, respecté.

B. Le calcul de l'imposition s'effectue de la manière suivante :

470

a. La valeur locative du terrain concerné est déterminée en appliquant à la moitié du prix de cession de ce terrain le taux d'intérêt retenu pour l'évaluation des terrains à bâtir . Le prix de cession s'entend du prix hors taxe.

Il est rappelé que le taux d'intérêt est fixé, en général, à 1 % de la valeur vénale.

Cette valeur locative est ensuite diminuée d'un abattement de 20 % de façon à obtenir le revenu cadastral servant de base à l'imposition ;

480

b. Les taux sont ceux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue dans la commune, l'année précédant celle de la cession au profit de chaque collectivité bénéficiaire. .

490

c. Cette nouvelle imposition ne concerne que la taxe foncière sur les propriétés non bâties

500

d. L'imposition est due par le cédant au titre de l'année de la cession et, rétroactivement, des deux années antérieures.

510

e. L'imposition supplémentaire ainsi établie est diminuée des taxes foncières sur les propriétés non bâties acquittées au titre des années correspondantes. C'est donc seulement la différence qui est due par le cédant.

520

f. Récapitulation des opérations de calcul de l'imposition.

La séquence des opérations est la suivante :

a. Retenir la moitié du prix de cession hors taxe ;

b. Appliquer à ce montant le taux d'intérêt servant à calculer la valeur locative des terrains classés dans la catégorie des terrains à bâtir au titre de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ;

c. Calculer le revenu cadastral, égal à 80 % de la valeur locative ;

d. Appliquer au revenu cadastral le taux en vigueur l'année précédente dans la commune pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties et pour sa taxe additionnelle ;

e. Pour chacune des taxes, multiplier la cotisation ainsi obtenue par le nombre des années sur lesquelles porte la majoration ;

f. Déduire de ce montant les cotisations de taxes foncières et de taxe additionnelle acquittées pour ce terrain au titre des années concernées.

530

Exemple :

En N, un pré est vendu pour un prix total hors taxe de 100 000 €. L'acquéreur prend, dans l'acte d'achat, l'engagement de construire. La cession est donc soumise à la TVA. Le cédant devra acquitter au titre de N-2, N-1 et N, une imposition supplémentaire établie comme suit :

Valeur locative du terrain : $100\,000/2 \times 1\% = 500\text{ €}$.

Revenu cadastral : $500\text{ €} \times 80\% = 400\text{ €}$.

Taux : celui appliqué en N-1,

- pour la taxe foncière au profit de la commune et, le cas échéant, des groupements de communes, soit par exemple 50 %.

Calcul de la taxe : $400\text{ €} \times 50\% = 200\text{ €}$.

Soit pour trois années : $200\text{ €} \times 3 = 600\text{ €}$.

Calcul de la somme des cotisations de taxes foncières acquittées au titre des années N-2, N-1 et N :

Soit, par exemple, $120\text{ €} + 130\text{ €} + 140\text{ €} = 390\text{ €}$.

Montant de l'imposition supplémentaire de taxes foncières due par le cédant : $600\text{ €} - 390\text{ €} = 210\text{ €}$.

III. Application combinée de la majoration terrain constructibles et de la jurisprudence du conseil d'état relative aux terrains à bâtir

540

Si un terrain dont la valeur locative cadastrale a fait l'objet d'une majoration au titre des terrains constructibles ([CGI, art. 1396](#)) est vendu dans des conditions qui rendent sa cession passible de la TVA immobilière, il fait alors l'objet, au titre de l'année de la cession, d'une imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties établie selon les modalités prévues à l'article 1509-V du CGI. Cette imposition, due par le cédant, porte sur l'année de la cession et les deux années précédentes sous déduction toutefois des impositions majorées acquittées au titre de ces trois années.

550

À compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la cession, le terrain doit en application de la jurisprudence du Conseil d'État (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-10-40-II-B-c](#)), être classé dans la catégorie des terrains à bâtir et sa valeur locative ne peut plus alors être majorée.