

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-VTN-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 10/02/2015

### **RFPI - VTN - Taxes forfaitaires sur le produit de la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Taxes forfaitaires sur le produit de la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis

#### **Sommaire :**

I. Champ d'application des taxes forfaitaires hors Ile-de-France sur le produit des valorisations immobilières résultant de la réalisation d'infrastructures de transports

A. Autorités affectataires

B. Personnes redevables

1. Personnes physiques

2. Sociétés et groupements

3. Contribuables domiciliés hors de France

C. Biens concernés

D. Opérations imposables

1. Cession à titre onéreux

2. Application dans l'espace

E. Opérations exonérées

1. A la première vente en l'état futur d'achèvement ou première vente après l'achèvement de l'immeuble

2. A la vente de terrains au titre desquelles la taxe prévue par l'article 1529 du CGI est due

3. Aux transferts de propriété opérés dans les conditions prévues par l'article L 12-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

4. Aux cessions de terrains et bâtiments par les gestionnaires d'infrastructures de transports collectifs ferroviaires ou guidés

5. Aux cessions de biens qui ont été acquis postérieurement à la mise en service de l'équipement d'infrastructure concerné

6. Aux cessions réalisées au profit d'organismes chargés du logement social

II. Modalités de détermination de la taxe

A. Fait générateur de la taxe

B. Assiette de la taxe

C. Taux et plafonnement du montant des taxes

1. Taux plein lorsque la cession porte sur des biens ou droits entièrement situés à moins de 800 mètres d'une entrée de gare de voyageurs

2. Diminution du taux lorsque la cession porte sur des biens ou droits entièrement situés entre 800 mètres et moins de 1 200 mètres d'une entrée de gare de voyageurs

### 3. Plafonnement du montant total des ces taxes et règle de répartition entre les autorités affectataires des taxes

#### III. Obligations déclaratives et recouvrement

#### IV. Caractéristiques de la délibération instituant la taxe

## 1

Le I de l'article 64 de la loi portant engagement national pour l'environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) institue hors Ile-de-France deux taxes facultatives, codifiées sous l'article 1609 nonies F du code général des impôts (CGI) :

- une taxe instituée sur délibération des autorités organisatrices de transports urbains (AOTU) sur le produit de la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis résultant de la réalisation d'infrastructures de transports collectifs en site propre ;

- une taxe instituée sur délibération de l'Etat ou des régions, autorités organisatrices des services de transports ferroviaires régionaux de voyageurs, sur la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis résultant de la réalisation d'infrastructures ferroviaires.

## I. Champ d'application des taxes forfaitaires hors Ile-de-France sur le produit des valorisations immobilières résultant de la réalisation d'infrastructures de transports

### A. Autorités affectataires

---

## 10

Destinées exclusivement au financement de la réalisation, du réaménagement ou de la modernisation des équipements et infrastructures de transport, ces taxes sont affectées :

- au budget de l'autorité organisatrice de transport ;
- à l'Agence de financement des infrastructures de transport de France (AFITF) lorsqu'elle est instituée par l'Etat.

### B. Personnes redevables

---

## 20

Le II de l'article 1609 nonies F du CGI prévoit que ces taxes s'appliquent aux cessions à titre onéreux d'immeubles, de droits relatifs à des immeubles et aux cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière représentatives de ces immeubles réalisées :

- par les personnes physiques ;
- par les sociétés ou groupements soumis à l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés ;
- 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.

## **1. Personnes physiques**

---

**30**

Sont soumises aux taxes forfaitaires les cessions réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé. Il s'agit des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'[article 150 U du CGI](#).

La taxe s'applique également aux cessions réalisées dans le cadre d'une activité professionnelle individuelle imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA) ou des bénéfices non commerciaux (BNC).

## **2. Sociétés et groupements**

---

**40**

Sont soumises à la taxe les cessions réalisées par l'ensemble des sociétés et groupements, quels que soient leur qualité et leur régime fiscal, dès lors qu'en effet aucune exclusion n'est prévue par l'[article 1609 nonies Fdu CGI](#).

## **3. Contribuables domiciliés hors de France**

---

**50**

Les taxes s'appliquent aux cessions réalisées 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](#).

## **C. Biens concernés**

---

**60**

Conformément au II de l'article [1609 nonies F du CGI](#), ces taxes s'appliquent aux cessions à titre onéreux :

- de terrains et d'immeubles bâtis ;
- de droits relatifs à ces biens. Il s'agit des droits réels immobiliers : usufruit, nue-propiété, servitudes, droit de surélévation, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc ;
- de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière, définies au [I de l'article 726](#), représentatives de ces immeubles.

## **D. Opérations imposables**

---

### **1. Cession à titre onéreux**

---

**70**

Les taxes forfaitaires hors Ile-de-France sur le produit des valorisations immobilières résultant de la réalisation d'infrastructures de transports s'appliquent uniquement aux cessions à titre onéreux. Les mutations à titre gratuite sont exclues de leur champ d'application.

## **2. Application dans l'espace**

---

**80**

Les taxes forfaitaires ne s'appliquent pas dans la région Ile-de-France.

Le périmètre d'application des taxes est arrêté par délibération des autorités organisatrices de transport urbain ou par l'Etat ou les régions, autorités organisatrices des services de transport ferroviaires décidant d'instituer la taxe. Dans ces cas, le périmètre ainsi défini ne peut s'éloigner de plus de 1 200 mètres d'une entrée de gare de voyageurs prévue pour le projet d'infrastructure au titre duquel la taxe a été instituée.

## **E. Opérations exonérées**

---

**90**

En application des dispositions du [II de l'article 1609 nonies F du CGI](#), les taxes ne s'appliquent pas :

### **1. A la première vente en l'état futur d'achèvement ou première vente après l'achèvement de l'immeuble**

---

**100**

Sont exonérées de la taxe, la première vente en l'état futur d'achèvement et la première vente après leur achèvement d'immeubles, sous réserve qu'ils n'aient pas fait l'objet d'une première vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Par conséquent, les profits réalisés par les promoteurs-constructeurs sont exclus du champ d'application de ces taxes.

### **2. A la vente de terrains au titre desquelles la taxe prévue par l'article 1529 du CGI est due**

---

**110**

Afin d'éviter un cumul de taxes, les cessions de terrains nus devenus constructibles ayant supporté la taxe locale facultative prévue à l'[article 1529 du CGI](#) sont exclues du champ des nouvelles taxes sur la valorisation.

Pour plus de précisions sur la taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles prévue à l'article 1529 du CGI, voir [BOI-RFPI-TDC-10](#).

### **3. Aux transferts de propriété opérés dans les conditions prévues par l'article L 12-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

---

**120**

Sont visés les biens qui ont été expropriés pour les besoins de la réalisation de l'infrastructure de transport concernée.

### **4. Aux cessions de terrains et bâtiments par les gestionnaires d'infrastructures de transports collectifs ferroviaires ou guidés**

---

## 130

Sont exclus du champ d'application des taxes les terrains et bâtiments vendus par les gestionnaires d'infrastructures de transports collectifs ferroviaires ou guidés, comme par exemple Réseau Ferré de France (RFF).

### **5. Aux cessions de biens qui ont été acquis postérieurement à la mise en service de l'équipement d'infrastructure concerné**

---

## 140

Les biens qui ont été acquis et vendus après la mise en service de la gare de voyageurs concernée intègrent sont exclues du champ d'application des taxes.

### **6. Aux cessions réalisées au profit d'organismes chargés du logement social**

---

## 150

Ainsi, sont exclus du champ d'application des taxes, les cessions réalisées, directement ou indirectement, au profit d'organismes chargés du logement social. Il s'agit des cessions de :

- terrains et bâtiments qui sont vendus à un organisme HLM, à une SEM gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article [l'article L 313-34 du code de la construction et de l'habitation](#), aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article [L 351-2 dudit code](#) ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article [l'article L 365-2 du code de la construction et de l'habitation](#) ;
- terrains et bâtiments qui sont vendus à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux [articles L 321-1 et L 324-1 du code de l'urbanisme](#) en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au premier tiret ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale ou l'EPCI compétent reverse à l'Etat ou à la région d'Ile-de-France, selon le cas, le montant dû au titre du I de l'[article 1609 nonies F du CGI](#) ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes susmentionnés.

## **II. Modalités de détermination de la taxe**

### **A. Fait générateur de la taxe**

---

## 160

Le fait générateur de la taxe est constitué par chacune des cessions à titre onéreux intervenue au cours de la période d'application de la taxe.

### **B. Assiette de la taxe**

---

## 170

Les taxes forfaitaires sont assises sur un montant égal à 80 % de la différence entre, d'une part, le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI , d'autre part, le prix d'acquisition défini à l'article 150 V B du même code (BOI-RFPI-PVI-20-10).

Le prix d'acquisition ainsi que les dépenses et frais retenus en majoration de ce prix sont actualisés 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) à la date de l'acquisition du bien ou de la réalisation.

## 180

La plus-value ainsi déterminée est diminuée du montant de la plus-value imposée en application des articles 150 U et suivants du CGI.

## C. Taux et plafonnement du montant des taxes

---

### 1. Taux plein lorsque la cession porte sur des biens ou droits entièrement situés à moins de 800 mètres d'une entrée de gare de voyageurs

---

#### 190

Le taux de la taxe est de 15 % pour les autorités organisatrices de transports urbains, 5 % pour la région et 5 % pour l'Etat lorsque la cession porte sur des biens ou droits relatifs à ces biens entièrement situés à une distance de moins de 800 mètres d'une entrée de gare de voyageurs prévue pour le projet d'infrastructure au titre duquel la taxe a été instituée.

### 2. Diminution du taux lorsque la cession porte sur des biens ou droits entièrement situés entre 800 mètres et moins de 1 200 mètres d'une entrée de gare de voyageurs

---

#### 200

Au-delà de 800 mètres, et lorsque la cession porte sur des biens ou droits relatifs à ces biens entièrement situés à une distance de moins de 1 200 mètres d'une entrée de gare de voyageurs prévue pour le projet d'infrastructure au titre duquel la taxe a été instituée, le taux de la taxe est de 7,5 % pour les autorités organisatrices de transports urbains, 2,5 % pour la région et 2,5% pour l'État. Les biens situés en partie à une distance de moins de 1 200 mètres et en partie au-delà ne sont pas soumis à la taxe.

### 3. Plafonnement du montant total des ces taxes et règle de répartition entre les autorités affectataires des taxes

---

#### 210

Le montant total de ces taxes ne peut excéder 5 % du prix de cession. En cas d'excédent, celui-ci s'impute, à due proportion, sur le produit de la taxe due aux autorités organisatrices de transports urbains (AOTU), sur celui de la taxe due à la région et sur celui de la taxe due à l'État.

## III. Obligations déclaratives et recouvrement

#### 220

La taxe est due par le cédant.

Une déclaration conforme à un modèle établi par l'administration est déposée lors de l'enregistrement de l'acte de cession dans les conditions prévues par l'[article 1529 du CGI \(BOI-RFPI-TDC-10-20\)](#).

### 230

Les obligations déclaratives et de paiement sont donc identiques à celles prévues en matière de plus-values immobilières des particuliers, c'est-à-dire que la déclaration et le paiement s'effectuent en principe à la conservation des hypothèques.

Lorsque aucune plus-value, calculée selon les modalités prévues au **II-B**, n'est constatée, aucune déclaration n'est déposée.

L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine du refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, les fondements de cette absence de taxation.

## IV. Caractéristiques de la délibération instituant la taxe

### 240

La délibération décidant d'instituer la taxe fixe :

- sa date d'entrée en vigueur, qui ne peut intervenir plus de deux ans après la publication ou l'affichage de la déclaration d'utilité publique ou de la déclaration de projet ;
- la durée pendant laquelle cette taxe est exigible, qui ne peut excéder quinze ans ;
- le périmètre d'application de la taxe : les terrains et les immeubles soumis à la taxe ne peuvent être situés à plus de 1 200 mètres d'une station de transports collectifs, créée ou desservie à l'occasion de la réalisation du projet de transports collectifs en site propre, ou d'une entrée de gare ferroviaire.

### 250

Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due.