RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-TDC-20-10-20121008
Date de publication : 08/10/2012

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

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
Chapitre 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Personnes redevables
A. Personnes physiques
1. Particuliers
2. Professionnels
B. Personnes morales
1. Personnes morales dont les membres sont passibles de l'impôt sur le revenu
2. Personnes morales placées dans le champ ou hors champ de l'impôt sur les sociétés
C. Contribuables domiciliés hors de France
II. Biens concernés
A. Terrains nus et droits relatifs à des terrains nus
1. Terrains nus
2. Terrains nus ayant fait l'objet d'un lotissement
3. Terrains nus inscrits à l'actif d'une société ou entreprise
4. Droits relatifs à des terrains nus
B. Classement des terrains en zone constructible
1. Plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu
2. Carte communale
3. Application de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme)
C. Date de classement
1. Plan local d'urbanisme ou document en tenant lieu
2. Carte communale
3. Application de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme
III. Opérations imposables
A. Cession à titre onéreux
B. Première cession
IV. Opérations exonérées
A. Exonération des cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation

B. Exonération tenant au montant de la cession
1. Cession de plusieurs parcelles ou lots
2. Cession d'un terrain détenu en indivision ou d'un terrain démembré détenu en indivision
C. Exonération des cessions de terrains dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale n'excède pas 10
D. Exonération des cessions de terrains réalisées plus de 18 ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible
1. Modalités de calcul de l'abattement de 10 %
2. Date de classement
3. Date de cession

I. Personnes redevables

1

La taxe codifiée sous l'article 1605 nonies du code général des impôts (CGI) s'applique quelle que soit la qualité du cédant. Sont donc soumises à la taxe les cessions réalisées par les personnes physiques (cf **I-A**), les personnes morales (cf **I-B**), et les contribuables domiciliés hors de France (cf **I-C**).

A. Personnes physiques

1. Particuliers

10

Sont soumises à la taxe 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.

Toutefois, contrairement au régime des plus-values immobilières des particuliers, il n'est pas prévu d'exonération pour les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité.

2. Professionnels

20

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), lorsque les terrains ou les droits relatifs à des terrains, entrant dans le champ d'application de la taxe, sont inscrits à l'actif d'une telle activité.

B. Personnes morales

30

Sont soumises à la taxe les cessions réalisées par l'ensemble des personnes morales, quels que soient leur régime fiscal et leur qualité, dès lors qu'aucune exclusion n'est prévue par l'article 1605 nonies du CGI.

1. Personnes morales dont les membres sont passibles de l'impôt sur le revenu

40

Il s'agit notamment :

- des sociétés de personnes translucides, quel que soit le régime d'imposition applicable aux plus-values qu'elles réalisent (plus-values immobilières des particuliers ou plus-values professionnelles) : sociétés civiles immobilières (SCI), sociétés de personnes ayant un objet industriel, commercial, artisanal, agricole ou non commercial, etc ;

- des sociétés transparentes au sens de l'article 1655 ter du CGI (sociétés immobilières de copropriété).

2. Personnes morales placées dans le champ ou hors champ de l'impôt sur les sociétés

50

L'ensemble des personnes morales est redevable de la taxe.

D'une part, les personnes morales placées totalement ou partiellement dans le champ de l'impôt sur les sociétés, comme par exemple :

- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés en application du 1 de l'article 206 du CGI :

  - personnes morales effectivement imposées à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Ainsi, sont notamment redevables de la taxe une société par actions simplifiée ou une régie communale dotée de l'autonomie financière qui exerce une activité lucrative ;

  - personnes morales exonérées d'impôt sur les sociétés. Ainsi, sont notamment redevables de la taxe une région (totalement exonérée d'impôt sur les sociétés en application du 6° du 1 de l'article 207 du CGI), un établissement public de recherche (exonéré d'impôt sur les sociétés à raison de certaines de ses activités en application du 9° du 1 de l'article 207 du CGI) ou une société bénéficiant du régime d'exonération des sociétés d'investissements immobiliers cotées prévu à l'article 208 C du CGI.

- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés en application du 5 de l'article 206 du CGI. Ainsi, est notamment redevable de la taxe une association régie par la loi du 1er juillet 1901 qui ne réalise pas d'activité lucrative.

60

D'autre part, les personnes morales placées hors du champ de l'impôt sur les sociétés : ainsi, sont notamment redevables de la taxe les établissements scientifiques, d'enseignement ou d'assistance.

C. Contribuables domiciliés hors de France

70

La taxe s'applique aux cessions réalisées par des personnes domiciliées hors de France, que ces personnes soient soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI ou qu'elles en soient exonérées.

II. Biens concernés

80

La taxe s'applique aux seules cessions à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus (cf **II-A**) rendus constructibles du fait de leur classement, 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 L111-1-2 du code de l'urbanisme (cf **II-B**), à une date postérieure au 13 janvier 2010 (cf **II-C**).

A. Terrains nus et droits relatifs à des terrains nus

90

Sont soumises à la taxe prévue à l'article 1605 nonies du CGI, les cessions de terrains nus et les cessions de droits relatifs à des terrains nus. Les cessions de droits sociaux ou de parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe.

Par ailleurs, il n'est pas tenu compte de l'origine de propriété des terrains ou des droits relatifs à ces terrains (acquisition à titre onéreux ou à titre gratuit), de l'intention spéculative ou non du cédant ou encore de l'affectation ou de la destination du bien ou droit concerné.

1. Terrains nus

100

Entrent dans le champ d'application de la taxe :

- les terrains nus ;

- les terrains supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc).

2. Terrains nus ayant fait l'objet d'un lotissement

110

La taxe s'applique aux cessions de terrains nus rendus constructibles divisés en lots.

3. Terrains nus inscrits à l'actif d'une société ou entreprise

120

La taxe s'applique également aux cessions de terrains nus rendus constructibles figurant à l'actif d'une société ou d'une entreprise industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale.

4. Droits relatifs à des terrains nus

130

Il s'agit des droits réels immobiliers portant sur des terrains nus : usufruit, nue-propriété, servitudes, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc.

B. Classement des terrains en zone constructible

140

La taxe s'applique aux cessions 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 L111-1-2 du code de l'urbanisme.

1. Plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu

150

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) sont les documents locaux définis aux articles L123-1 à L123-20 du code de l'urbanisme. Ils peuvent être établis dans toutes les communes. Les PLU doivent notamment délimiter les zones urbaines ou à urbaniser.

L'article L123-19 du code de l'urbanisme dispose que les plans d'occupation des sols (POS) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (soit le 1er avril 2001) ont les mêmes effets et sont soumis au même régime juridique que les PLU.

Dans un secteur sauvegardé, les programmes de rénovation et d'aménagement sont encadrés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le PSMV est un document d'urbanisme qui, sur le périmètre des secteurs sauvegardés, se substitue au plan d'occupation des sols (POS) ou au plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'ils existent. Le PSMV est élaboré conjointement par l'État et la commune ou l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme (art. L313-1 à L313-3 du code de l'urbanisme et R313-1 à R313-23 du code de l'urbanisme).

160

Les précisions apportées aux n°140 à 160 du BOI-RFPI-TDC-10-10 sont applicables.

2. Carte communale

170

L'article L124-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), dispose que « Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme.

Les cartes communales concernées par cette disposition sont celles adoptées à compter de l'entrée en vigueur de la loi précitée, soit le 1er avril 2001.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises (art. L124-2 du code de l'urbanisme).

Ne constituent pas des cartes communales pour l'application des présentes dispositions, les cartes dites communales antérieures à la loi SRU précitée, y compris lorsqu'elles sont reconnues comme des documents d'urbanisme par la jurisprudence (Conseil d'État (CE), arrêt du 29 avril 1983, recueil CE page 168, commune de Regny).

De même, les communes qui ne disposent d'aucun document d'urbanisme et dans lesquelles sont appliquées les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme (MARNU) ne sont pas considérées comme disposant d'une carte communale pour l'application des présentes dispositions.

3. Application de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme)

180

La taxe s'applique également dans les communes qui, à défaut d'avoir établi un des documents locaux d'urbanisme précités, sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

L'article L111-1-2 du code de l'urbanisme dispose qu'« en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'État dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L110 du code de l'urbanisme et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

190

Cet article introduit le principe de la constructibilité limitée sur le territoire des communes dépourvues de PLU ou de document de planification urbaine en tenant lieu.

Il s'applique dans toutes les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme approuvé, y compris à celles qui ont prescrit un tel document jusqu'à ce qu'il soit opposable : PLU, carte communale, anciens plans d'aménagement de zone (PAZ) et plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). En cas de document d'urbanisme partiel, l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme ne s'applique que sur la partie du territoire non couverte par le document d'urbanisme.

Lorsque le document d'urbanisme applicable a été annulé ou a été déclaré illégal par le juge administratif, le document d'urbanisme précédent s'applique. S'il n'y avait pas de document précédemment ou si le document précédent est illégal, l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme est applicable.

Le règle de la constructibilité limitée s'applique aux terrains ne relevant pas des « parties actuellement urbanisées » d'une commune, pour lesquelles l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme ne s'oppose pas à l'implantation de construction, sous réserve que les autres articles du Règlement National d'Urbanisme et les servitudes n'y fassent pas obstacle.

200

En dehors des « parties actuellement urbanisées » d'une commune, l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme autorise à déroger à la règle de constructibilité limitée dans quatre exceptions :

- trois exceptions par nature : il s'agit des cas prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme, pour lesquels la construction est autorisée en raison de la nature des travaux ou constructions, sans délibération motivée du conseil municipal ;

- une exception justifiée par l'intérêt communal : il s'agit du cas prévu au 4° de l'article précité, pour lequel le conseil municipal doit se prononcer par délibération motivée sur l'intérêt du projet de construction.

En pratique, la taxe prévue à l'article 1605 nonies du CGI ne s'appliquera qu'aux cessions de terrains nus rendus constructibles, postérieurement au 13 janvier 2010, par une délibération du conseil municipal prise en application du 4° de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme.

C. Date de classement

210

Conformément au I de l'article 1605 nonies du CGI, la taxe s'applique aux cessions à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus, du fait de leur classement en terrains constructibles 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 ;

- par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ;

- par application de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme.

220

Par conséquent, les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ou de droits relatifs à ces terrains, pour lesquels la décision de classement est intervenue au plus tard le 13 janvier 2010

inclus n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe instaurée par l'article 1605 nonies du CGI.

1. Plan local d'urbanisme ou document en tenant lieu

230

Il s'agit de la date à laquelle revêt un caractère exécutoire la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant qui approuve le plan, sa modification ou sa révision.

Les précisions apportées au n° 420 du BOI-RFPI-TDC-10-10 sont applicables.

2. Carte communale

240

Il s'agit de la date à laquelle la carte approuvée par une délibération du conseil municipal est également approuvée par un arrêté préfectoral, en application des dispositions de l'article L124-2 du code de l'urbanisme.

3. Application de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme

250

Il s'agit de la date à laquelle le conseil municipal s'est prononcé par délibération motivée sur l'intérêt du projet de construction sur le fondement du 4° de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme.

III. Opérations imposables

260

La taxe prévue à l'article 1605 nonies du CGI s'applique à la première 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.

A. Cession à titre onéreux

270

La taxe s'applique uniquement aux cessions à titre onéreux. Les mutations à titre gratuit, entre vifs ou pour cause de mort, sont exclues du champ d'application de la taxe.

Il n'y a pas lieu de tenir compte des motifs qui conduisent les redevables à céder leurs biens ou droits, de la forme et du caractère de la cession qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire (voir toutefois n° **300** sur l'exonération applicable aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation), des modalités de paiement du prix, ni de l'affectation donnée par le cédant aux disponibilités dégagées par la cession.

Il peut s'agir d'une vente, d'un échange, d'un partage, d'une licitation, d'un apport en sociétés, etc. Pour plus de précisions sur la notion de cession à titre onéreux, voir le BOI-RFPI-PVI-10-30

B. Première cession

280

La taxe ne s'applique qu'à la première cession à titre onéreux de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010.

Lorsque le terrain fait l'objet, après son classement, d'une ou plusieurs mutations à titre gratuit, avant d'être cédé pour la première fois à titre onéreux, la taxe reste due à raison de cette dernière opération. Toutefois, en pratique, ces cessions bénéficient, dans la plupart des cas, de l'exonération en fonction du rapport existant entre le prix de cession et le prix d'acquisition telle que mentionnée au **IV-C**.

IV. Opérations exonérées

290

En application des dispositions des II et III de l'article 1605 nonies du CGI, 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 (cf **IV-A**) ;

- aux cessions de terrains ou de droits relatifs à ces terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA est inférieur à 15 000 € (cf **IV-B**) ;

- lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale n'excède pas 10 (cf **IV-C**) ;

- aux cessions de terrains réalisées plus de dix-huit ans ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible (cf **IV-D**).

A. Exonération des cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation

300

En application des dispositions du 1° du III de l'article 1605 nonies du CGI, sont exonérées de la taxe les cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation.

L'exonération de la taxe n'est pas subordonnée au remploi de l'intégralité de l'indemnité dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité, contrairement à l'exonération applicable aux plus-values immobilières des particuliers codifiée au 4° du II de l'article 150 U du CGI.

Les précisions apportées au BOI-RFPI-PVI-10-40-60 sont applicables mutatis mutandis.

Il est admis, compte tenu du caractère très particulier de ces opérations, que cette exonération s'applique, sous les mêmes conditions et limites, lorsque la cession du terrain résulte de l'exercice par le contribuable du droit de délaissement prévu aux articles L111-11 du code de l'urbanisme, L123-2 du code de l'urbanisme, L123-17 du code de l'urbanisme et L311-2 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il en est également ainsi des cessions de terrains exposés à un risque naturel majeur effectuées dans le cadre de la procédure

d'acquisition amiable mentionnée au I de l'article L561-3 du code de l'environnement.

B. Exonération tenant au montant de la cession

310

En application des dispositions du 1° du III de l'article 1605 nonies du CGI, sont exonérées de la taxe les cessions de terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI est inférieur à 15 000 €.

Pour plus de précisions sur le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI, se reporter au BOI-RFPI-TDC-20-20 au II-A.

Le seuil de 15 000 € s'apprécie par bien et non annuellement.

1. Cession de plusieurs parcelles ou lots

320

Les précisions apportées au n°360 du BOI-RFPI-TDC-10-10 sont applicables.

2. Cession d'un terrain détenu en indivision ou d'un terrain démembré détenu en indivision

330

Les précisions apportées au BOI-RFPI-PVI-10-40-70 sont applicables.

C. Exonération des cessions de terrains dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale n'excède pas 10

340

La taxe ne s'applique pas lorsque le rapport entre le prix de cession (BOI-RFPI-TDC-20-20 au II-A) et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, définis au II de l'article 1605 nonies du CGI (BOI-RFPI-TDC-20-20 au II-B), est inférieur ou égal à 10, c'est-à-dire lorsque le prix de cession est au plus égal à dix fois le prix d'acquisition actualisé.

Exemples :

Pour l'application de l'exonération prévue au 2° du III de l'article 1605 nonies du CGI, il convient de comparer le prix de cession à un montant égal à dix fois le prix d'acquisition actualisé.

	Exemple 1	Exemple 2
Prix d'acquisition actualisé	18 000 €	18 000 €
Prix d'acquisition actualisé x 10 (rapport de 1 à 10)	180 000 €	180 000 €
Prix de cession défini à l'article 150 VA	200 000 €	150 000 €
	Cession soumise à la taxe	Cession exonérée de la taxe

350

Lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale est supérieur à 10, la taxe s'applique sur l'intégralité de l'assiette de la plus-value définie au II de l'article 1605 nonies du CGI **(**BOI-RFPI-TDC-20-20 au II**).**

D. Exonération des cessions de terrains réalisées plus de 18 ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible

360

Le second alinéa du II de l'article 1605 nonies du CGI dispose que l'assiette de la taxe 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.

Il résulte de ces dispositions que, par l'effet de cet abattement d'un dixième par année écoulée au-delà de la huitième année, les cessions de terrains réalisées plus de 18 ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010, sont exonérées de la taxe.

Compte tenu du champ d'application de la taxe, qui est limité aux cessions de terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010, l'exonération totale de la taxe ne sera en pratique acquise que pour des cessions réalisées au plus tôt à compter de l'année 2028.

1. Modalités de calcul de l'abattement de 10 %

370

Le décompte de la réduction d'assiette s'effectue à compter de la date de classement du terrain en zone constructible, et non à compter de la date d'acquisition du terrain par le contribuable.

2. Date de classement

380

La date qui constitue le point de départ du délai de dix-huit ans est celle à laquelle le terrain a été rendu constructible du fait de son classement :

- par un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (cf **II-C-1**) ;

- par une carte communale, dans une zone constructible (cf **II-C-2**) ;

- par application de l'article L111-1-2 du code l'urbanisme (cf **II-C-3**).

3. Date de cession

390

La date qui constitue le terme du délai est celle du fait générateur de la taxe, c'est-à-dire la première cession à titre onéreux du terrain (voir **III**) intervenue après son classement, postérieurement au 13 janvier 2010, en terrain constructible.

Il y a lieu de considérer que la cession est intervenue :

- à la date portée dans l'acte, si celui-ci est passé en la forme authentique ;

- dans les autres cas, à la date à laquelle le contrat régulièrement formé entre les parties.

Les précisions apportées au BOI-RFPI-PVI-30-10 sont applicables.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 24/06/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3584-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-TDC-20-10-20121008