

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : BOI-RFPI-TDC-10-17/03/2014

Date de publication : 17/03/2014

Date de fin de publication : 22/06/2016

**RFPI - Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instituée par les communes et les EPCI**

---

**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 1 : Taxe communale sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles](#)

**1**

Codifiée à l'[article 1529 du code général des impôts \(CGI\)](#), la taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles peut être instituée par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.

**Communes et EPCI concernés :** il s'agit des communes disposant d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale.

La taxe forfaitaire peut être instituée dans chaque commune ou établissement public dans les conditions exposées ci-après.

Lorsque la commune ne dispose d'aucun de ces documents d'urbanisme ou que l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme n'a pas exercé cette compétence, la décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant, même régulière, n'a alors pas de portée pratique, dès lors que la taxe ne s'applique qu'aux cessions de terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ou une carte communale.

**Nécessité d'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public :** la taxe forfaitaire est instituée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant. Cette délibération s'applique, aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue (CGI, art. 1529, VI). Toutefois, le conseil

municipal ou l'organe délibérant peut choisir une date d'application différente, sous réserve qu'elle soit postérieure à celle prévue par la loi.

**Notification de la délibération au préfet et aux Directions départementales ou Régionales des Finances Publiques (DDFiP ou DRFiP) :** Lorsqu'une commune ou un EPCI décide d'instituer la taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles sur son territoire, il lui appartient de notifier la délibération au préfet et au Directeur départemental ou Régional des Finances Publiques compétents.

La délibération devient exécutoire dès sa transmission au préfet. Ce dernier dispose de deux mois à compter de la réception de la délibération pour déférer, le cas échéant, la décision devant le tribunal administratif. Cette procédure ne remet pas en cause le caractère exécutoire de la délibération.

La notification de la délibération au Directeur départemental ou Régional des Finances Publiques, par la commune ou par l'EPCI, doit intervenir au plus tard le premier jour du deuxième mois suivant la date à laquelle la délibération est intervenue.

Lorsque cette transmission intervient après cette date, il est admis, à titre de règle pratique, que la taxe ne s'applique pas aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date de la délibération, mais à compter du premier jour du deuxième mois qui suit la date de la notification aux DDFiP ou DRFiP (CGI, art. 1529, VI).

L'[article 317 C de l'annexe II au CGI](#) prévoit l'obligation pour les EPCI qui instituent la taxe forfaitaire de joindre à la notification de la délibération aux DDFiP ou DRFiP la liste des communes qu'ils regroupent.

Lorsqu'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public décide de supprimer la taxe forfaitaire précédemment instituée, cette décision s'applique à la date à laquelle cette délibération devient exécutoire, c'est-à-dire à la date de réception par les services de la préfecture de la délibération pour l'exercice du contrôle de légalité.

A titre de règle pratique, les communes et les EPCI sont invités, parallèlement à la transmission de leur délibération aux services de la préfecture, à informer les DDFiP ou DRFiP de leur décision de rapporter l'institution de la taxe forfaitaire.

## 10

La taxe forfaitaire mentionnée à l'[article 1529 du CGI](#) s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'[article 150 U du CGI](#), et par les contribuables domiciliés hors de France assujettis à l'impôt sur le revenu soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'[article 244 bis A du CGI](#).

Cependant, elle ne s'applique pas aux cessions de terrains exonérées en matière de plus-values immobilières des particuliers en vertu des 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI ; aux cessions de terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans ; aux cessions de terrains dont le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition.

## 20

Cette taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles devient exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en zone constructible.

Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration (imprimé n° **2048-IMM** [CERFA n° 12359], accessible en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), à la rubrique "Recherche de formulaires"), retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Cette déclaration doit être déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'[article 150 VG du CGI](#). La taxe est due par le cédant et elle doit être versée lors du dépôt de la déclaration.

Une liste des communes ayant institué la taxe, régulièrement mise à jour, peut être consultée sur le portail fiscal ([RM Repentin n° 2219, JO Sénat du 19 juin 2008 p. 1219](#)).

**Remarque :** Cette liste se trouve sur le site [www.collectivites-locales.gouv.fr](http://www.collectivites-locales.gouv.fr), à la rubrique "Finances locales> Les recettes> La fiscalité locale> La fiscalité directe> Au profit des communes> Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles".

### 30

Cette imposition peut se cumuler, le cas échéant, avec l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers.

Le présent titre est ainsi divisé en deux chapitres :

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