

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-TDC-10-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 27/12/2012

### **RFPI – Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instituée par les communes et les EPIC- Modalités de détermination**

---

#### **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

Chapitre 2 : Modalités de détermination

#### **Sommaire :**

##### I. Détermination de la taxe

A. Fait générateur de la taxe

B. Calcul de la taxe

###### 1. Assiette de la taxe

a. Par principe, calcul de la taxe sur la plus-value réalisée

1° Premier terme de la différence, le prix de cession du terrain

2° Second terme de la différence, le prix d'acquisition actualisé du terrain

a° Prix d'acquisition

b° Indexation du prix d'acquisition

c° Conversion des anciens francs et des francs en euros

b. Par exception, calcul de la taxe sur les deux tiers du prix de cession en l'absence d'éléments de référence

###### 2. Taux

##### II. Obligations déclaratives et de paiement, modalités de contrôle et sanctions applicables

A. Obligations déclaratives et de paiement de la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles

1. Obligations déclaratives

2. Redevable de la taxe

3. Transfert de propriété constaté par un acte notarié

a. Principe : Déclaration et paiement à la conservation des hypothèques

1° Obligations déclaratives

2° Obligations de paiement

b. Exceptions

1° En ce qui concerne les obligations déclaratives

2° En ce qui concerne les obligations de paiement

4. Transfert de propriété constaté par un acte autre que notarié

a. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative

b. Transfert de propriété constaté par une ordonnances judiciaire

B. Modalités de contrôle et sanctions applicables

## I. Détermination de la taxe

### A. Fait générateur de la taxe

---

1

Le fait générateur de la taxe forfaitaire est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain nu, intervenue après son classement en zone constructible (sur la date à retenir, voir [BOI-RFPI-TDC-10-10](#)). Les cessions à titre onéreux ultérieures ne donnent pas lieu à l'imposition à la taxe forfaitaire.

10

La taxe s'applique uniquement aux cessions à titre onéreux ([BOI-RFPI-TDC-10-10](#)). Les mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès, sont exclues du champ d'application de la taxe.

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 prix d'acquisition et du prix de cession, telle que mentionnée au [BOI-RFPI-TDC-10-10](#).

### B. Calcul de la taxe

---

#### 1. Assiette de la taxe

---

20

Modifiée par l'article 38 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, l'assiette de la taxe est par principe égale à la plus-value réalisée. Toutefois, en l'absence d'éléments de référence permettant de calculer la plus-value, la taxe est alors calculée selon les règles antérieures sur une assiette égale aux 2/3 du prix de vente du terrain.

##### a. Par principe, calcul de la taxe sur la plus-value réalisée

---

30

L'assiette de la taxe est par principe égale à la plus-value réalisée, déterminée par différence entre le prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA du CGI et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, 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.

### 1° Premier terme de la différence, le prix de cession du terrain

#### 40

Le prix de cession à retenir pour déterminer la base imposable est celui défini à l'article 150 VA du CGI, à savoir le prix réel tel qu'il a été stipulé dans l'acte.

Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation. Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts (CGI, I de l'article 150 VA).

Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, II de l'article 150 VA).

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (CGI, III de l'article 150 VA).

**Remarque** : Ces frais sont définis par l'article 41 duovicies H de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2003-1386 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 VA du CGI, 150 VB du CGI et 150 VG du CGI et relatif aux frais à prendre en compte pour la détermination des plus-values réalisées par les particuliers et aux mentions à porter sur l'extrait d'acte et modifiant l'annexe III au CGI.

Les précisions apportées sur le prix de cession au [BOI-RFPI-PVI-20-10-10](#) sont applicables.

### 2° Second terme de la différence, le prix d'acquisition actualisé du terrain

#### a° Prix d'acquisition

#### 50

Aux termes du premier alinéa du III de l'article 1529 du CGI, le prix d'acquisition à retenir est le prix stipulé dans les actes.

Il convient de retenir le prix d'acquisition entendu au sens du I de l'article 150 VB du CGI, c'est-à-dire :

- en cas d'acquisition à titre onéreux, le prix acquitté par le cédant tel que stipulé dans l'acte (voir [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10](#)) ;

- en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, y compris pour les immeubles reçus par dévolution successorale ou testamentaire ne faisant pas l'objet d'un acte stricto sensu (voir [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10](#)).

#### b° Indexation du prix d'acquisition

## 60

Pour la détermination de l'assiette de la taxe, le prix d'acquisition défini ci avant au n° 50 est actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac. Cet indice, publié mensuellement, peut être consulté sur le site internet de l'INSEE ([www.insee.fr](http://www.insee.fr)).

La base de référence, qui mesure une variation de prix entre deux périodes, est la base 100 de 1998. En effet, afin de tenir compte des évolutions de l'économie, l'INSEE revoit périodiquement la base de référence de cet indice des prix à la consommation (IPC). Cette base, qui existe depuis 1914, en est à sa huitième génération (base remise à 100 en 1914, 1949, 1957, 1962, 1970, 1980, 1990 et 1998), dont les quatre dernières (1970, 1980, 1990 et 1998) sont accessibles sur le site internet de l'INSEE.

Ainsi, pour actualiser le prix d'acquisition, il convient de multiplier ce prix par l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre deux dates. Cette évolution est obtenue par le rapport entre deux valeurs de l'indice d'une même base. La formule de calcul est alors la suivante :

Prix d'acquisition x (Dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de la cession / Dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de l'acquisition) = Montant revalorisé du prix d'acquisition

## 70

Lorsque la date d'acquisition du terrain est intervenue antérieurement à l'année 1998 (dernière base 100 en vigueur) et couvre donc plusieurs générations d'indices, il est nécessaire, pour calculer un prix d'acquisition actualisé, de procéder en autant d'étapes que de séries d'indices concernées.

Cela étant, afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, il est admis, à titre de règle pratique, que les contribuables utilisent, pour les cessions soumises à la taxe, les coefficients d'érosion monétaire qui figurent au [BOI-ANNX-000097](#). Les coefficients mentionnés, qui sont ceux applicables pour les cessions intervenant au cours de l'année 2012, feront l'objet d'une actualisation annuelle.

### c° Conversion des anciens francs et des francs en euros

## 80

Avant de procéder à l'indexation du prix d'acquisition, il convient, lorsque la date d'acquisition du terrain est antérieure au 1er janvier 2002, de convertir en euros le prix mentionné en francs en divisant ce prix par 6,55957.

Lorsque le prix d'acquisition du terrain est exprimé en anciens francs (acquisition antérieure au 1er janvier 1960), il doit, préalablement à sa conversion en euros, être converti en francs en le divisant par 100.

### b. Par exception, calcul de la taxe sur les deux tiers du prix de cession en l'absence d'éléments de référence

## 90

En l'absence d'éléments de référence, la taxe continue est calculée sur une assiette forfaitaire égale aux deux tiers du prix de cession du terrain.

Il s'agit de cas exceptionnels où le prix d'acquisition du terrain n'est pas connu ou n'est pas déterminable en l'absence de tout élément de référence (par exemple, succession non déposée, succession non imposable en France, acquisition par prescription acquisitive).

## 2. Taux

---

100

La taxe est égale à 10 % de l'assiette définie ci avant.

## II. Obligations déclaratives et de paiement, modalités de contrôle et sanctions applicables

110

La taxe est due par le cédant. Elle est versée lors du dépôt de l'imprimé n° 2048-IMM (CERFA 12359) dans les conditions prévues pour l'imposition des plus-values immobilières. Celui-ci retrace les éléments servant à la liquidation, le cas échéant de la taxe et/ou de la plus-value immobilière.

### A. Obligations déclaratives et de paiement de la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles

---

#### 1. Obligations déclaratives

---

120

Le IV de l'article 1529 du CGI prévoit qu'une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues au 1° et 4° de l'article 150 VG du CGI .

La déclaration doit être signée par le cédant ou par son mandataire. Dans ce dernier cas, le mandat doit figurer dans l'acte de cession ou être joint à l'appui de la déclaration. Il comporte, outre l'acceptation du mandataire, l'indication des nom, prénoms et adresse du mandant, l'habilitation du mandataire à signer la déclaration et, le cas échéant, à verser l'impôt correspondant à celle-ci ainsi que la reconnaissance, par le mandant, qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle (CGI, ann.II, art.74 SH auquel renvoie l'article 317 A de l'annexe II au CGI).

#### 2. Redevable de la taxe

---

130

La taxe forfaitaire est due et versée par la personne physique, la société ou le groupement qui cède le terrain ([CGI, art.150 VF](#) auquel renvoie le V de l'[article 1529 du CGI](#)).

Lorsque la taxe est due par un non-résident, elle est acquittée sous la responsabilité d'un représentant fiscal ([CGI, art. 244 bis A](#)) Pour plus de précisions sur les modalités de désignation d'un représentant fiscal, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVINR-30-20](#).

## 140

La taxe forfaitaire est, en principe, déclarée et payée à la conservation des hypothèques. Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont toutefois prévues lorsque le transfert de propriété est constaté par un acte autre que notarié.

### 3. Transfert de propriété constaté par un acte notarié

#### a. Principe : Déclaration et paiement à la conservation des hypothèques

## 150

Lorsque la cession du terrain donne lieu à l'application de la taxe forfaitaire, la déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques du lieu de situation du terrain, accompagnée du paiement de la taxe, sous peine de refus du dépôt ou de la formalité (voir [n°210](#)). Lorsque cette cession ne donne pas lieu à l'application de la taxe forfaitaire, le cédant est dispensé du dépôt de la déclaration et l'acte doit alors comporter certaines mentions obligatoires permettant de justifier de l'exonération ou de l'absence de taxation de cette opération (voir [n° 210 et 220](#)).

#### 1° Obligations déclaratives

## 160

### Déclaration

La déclaration doit être déposée dans les conditions prévues au 1° et 4° du I de l'[article 150 VG du CGI](#) applicable en matière de plus-values immobilières des particuliers.

Lorsque la cession du terrain est constatée par un acte notarié, la déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques, à l'appui de la réquisition de publier. Pour les cessions de biens situés en Alsace/Moselle, la déclaration est remise lors de la présentation à l'enregistrement.

Dans les autres cas, la déclaration doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession.

L'absence de déclaration entraîne le refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement lorsque l'acte ne contient pas l'une des mentions indiquées au [n° 230](#).

## 170

### Dispense de déclaration

Le deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du CGI prévoit que lorsque la cession est exonérée de taxe forfaitaire en application du troisième ou du quatrième alinéa du II du même article, aucune déclaration ne doit être déposée.

Il s'agit :

- des 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 (a du II de l'article 1529 du CGI) ;
- des cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans (b du II de l'article 1529 du CGI).

## 180

Aux termes de l'article 1529 du CGI, l'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement doit préciser, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de l'exonération de la taxe forfaitaire ou de l'absence de taxation.

Pour l'application de ces dispositions, l'article 317 B de l'annexe II au CGI prévoit les mentions qui, dans une telle situation, doivent obligatoirement figurer dans l'acte.

Ainsi, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée est subordonné, pour tout acte constatant la cession à titre onéreux d'un terrain nu situé sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale dans lequel la taxe est exigible, et qui n'est pas accompagné de la déclaration mentionnée au n°110, à la mention, selon le cas, dans l'acte :

- soit que le cédant n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à au I de l'article 150 U du CGI ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI ;
- soit que la plus-value réalisée par le cédant est exonérée d'impôt sur le revenu en application du II de l'article 150 U du CGI en précisant les références aux dispositions de l'article précité en vertu desquelles elle est exonérée ;
- soit que le terrain n'est pas situé dans une des zones mentionnée à l'article 1529 du CGI ;
- soit que le terrain n'est pas constructible, alors même qu'il est situé dans une des zones mentionnées à l'article 1529 du CGI. Ces éléments sont justifiés par le cédant, à la demande de l'administration, au moyen du certificat d'urbanisme mentionné à l'article L410-1 du code de l'urbanisme précisant que le terrain ne peut faire l'objet, du fait de sa localisation, de sa desserte ou de ses caractéristiques, d'aucune autorisation de construction. Ce justificatif n'a pas à être produit lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ;
- soit que le terrain est constructible depuis plus de dix-huit ans. Ces éléments sont justifiés par le cédant, à la demande de l'administration, au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établi par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale, et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu depuis plus de dix-huit ans. Le justificatif correspondant n'a pas à être produit lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ;

- soit que le terrain a fait l'objet, depuis la date à laquelle il a été rendu constructible, d'une cession à titre onéreux antérieure à la mutation constatée dans l'acte.

Lorsque l'acte ne contient pas l'une des mentions prévues par l'article 317 B de l'annexe II au CGI, l'absence de déclaration entraîne le refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement (article 150 VG du CGI) (voir toutefois n° 250).

## ***2° Obligations de paiement***

---

### **190**

La taxe forfaitaire doit être versée lors du dépôt de la déclaration, avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée. Le dépôt ou la formalité est refusé :

- à défaut de paiement préalable (sauf pour les exceptions prévues, voir n°260) ;
- ou s'il existe une discordance entre le montant de la taxe figurant sur la déclaration et le montant effectivement versé lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

Sauf dispositions contraires, conformément au II de l'article 150 VH du CGI, il est fait application des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues aux articles 1701 à 1704, aux 1° à 4° de l'article 1705 et aux articles 1706 et 1711 du même code.

Le dépôt tardif de la déclaration donne lieu à l'application de l'intérêt de retard à compter du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel cette déclaration aurait dû être déposée, soit dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte (III de l'article 647 du CGI).

## ***b. Exceptions***

---

### ***1° En ce qui concerne les obligations déclaratives***

---

### **200**

Lorsque le transfert de propriété est constaté par un acte notarié, la déclaration doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte :

- lorsque la taxe forfaitaire ne peut être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du Trésor ;
- lorsque la cession est constatée au profit de l'État, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

Dans ces situations, l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (3° du II de l'article 150 VG), sous réserve que l'acte notarié précise que la taxe forfaitaire ne peut être intégralement acquittée ou que la cession est constatée au profit d'une collectivité mentionnée au 1° du II de l'article 150 VG du CGI, et mentionne le lieu où le notaire rédacteur de l'acte dépose la déclaration.

Pour plus de précisions, voir [BOI-RFPI-PVI-30-40](#).

## 2° En ce qui concerne les obligations de paiement

### 210

La taxe forfaitaire doit être payée au service des impôts où la déclaration a été déposée par :

- le vendeur lorsque la taxe forfaitaire n'a pu être acquittée à la conservation des hypothèques en raison de créances primant le privilège du Trésor ;
- le notaire lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité publique (2° du III de l'article 150 VH du CGI).

### 220

Il est fait application, le cas échéant, des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues au [titre IV du Livre des Procédures Fiscales](#) pour les impôts recouvrés par les comptables de la Direction Générale des Finances Publiques (I de l'article 150 VH du CGI).

## 4. Transfert de propriété constaté par un acte autre que notarié

### 230

En ce qui concerne les transferts de propriété constaté par un acte autre que notarié, l'[article 1529 du CGI](#) renvoie aux dérogations applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers.

#### a. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative

### 240

Pour les actes passés en la forme administrative qui constatent une mutation immobilière amiable ou forcée de biens au profit de l'État, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'[article L1311-5 du code général des collectivités territoriales](#), la déclaration est remise à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la réquisition de publier ou à la présentation à l'enregistrement.

Dans ces situations, l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (1° du II de l'article 150 VG du CGI).

Pour plus de précisions, voir le [BOI-RFPI-PVI-30-40](#).

#### b. Transfert de propriété constaté par une ordonnances judiciaire

### 250

Pour les cessions constatées par une ordonnance judiciaire, la déclaration doit être déposée au pôle enregistrement du service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession.

Dans cette situation, l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (2° du II de l'article 150 VG ).

Pour plus de précisions, voir le [BOI-RFPI-PVI-30-40](#).

## **B. Modalités de contrôle et sanctions applicables**

---

### **260**

Les précisions apportées dans le [BOI-RFPI-30-50](#) sont applicables.