

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-TDC-10-10-22/06/2016

Date de publication : 22/06/2016

Date de fin de publication : 07/06/2018

RFPI - Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instituée par les communes et les EPCI - 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 1 : Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instituée par les communes et les EPCI

Chapitre 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Modalités d'institution de la taxe

- A. Collectivités concernées
- B. Autorité compétente pour délibérer
- C. Notification de la délibération
- D. Cas particuliers des communes nouvelles

II. Personnes concernées

- A. Personnes physiques
 - 1. Principe
 - 2. Exceptions
- B. Sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu et dont le siège est en France
 - 1. Sociétés de personnes translucides
 - 2. Sociétés transparentes
- C. Contribuables domiciliés hors de France

III. Biens concernés

- A. Nature des terrains
- B. Classement des terrains en zone constructible
 - 1. Plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu
 - a. Zones urbaines
 - b. Zones à urbaniser
 - c. Dispositions communes
 - 2. Carte communale

3. Terrains partiellement situés dans une zone constructible

IV. Opérations imposables

A. Cessions de terrains

B. Cessions à titre onéreux

1. Ventes et opérations assimilées

2. Partages

a. Principe

b. Exception

3. Licitations

a. Licitacion au profit d'un tiers étranger à l'indivision

b. Licitacion au profit de l'un des coindivisaires, son conjoint, ses descendants, ascendants ou ayants droit à titre universel

4. Inscription à l'actif du bilan d'une entreprise individuelle

V. Opérations exonérées

A. Exonérations en matière de plus-values immobilières

1. Exonérations permanentes

a. Dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale

b. Expropriations

c. Opérations de remembrement ou assimilées

d. Montant des cessions

2. Exonérations temporaires

a. Cessions de terrains réalisées directement au profit d'organismes en charge du logement social ou au profit de tout cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux

b. Cessions de terrains à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social

B. Terrains classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans

1. Date de classement

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

b. Carte communale

2. Date de cession

C. Cessions de terrains dont le prix est inférieur à un certain montant

1. Prix de cession

2. Prix d'acquisition

I. Modalités d'institution de la taxe

1

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

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.

A. Collectivités concernées

2

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.

Les EPCI, compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, peuvent également instituer la taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'ils regroupent.

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.

Remarque : La liste des communes ayant institué la taxe se trouve sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr, à la rubrique "Finances locales>Les recettes>La fiscalité locale>La fiscalité directe>Au profit du bloc communal communes : Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles".

B. Autorité compétente pour délibérer

3

La taxe est instituée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

La commune dispose d'une compétence de plein droit pour instituer la taxe forfaitaire sur son territoire, y compris si la compétence pour l'élaboration des documents d'urbanisme est dévolue à l'EPCI, qui ne dispose donc en l'espèce que d'une compétence subsidiaire. Par suite, un EPCI ne peut instituer et percevoir la taxe qu'avec l'accord de l'ensemble des communes qu'il regroupe (CGI, art. 1529, I), ce qui implique nécessairement une délibération expresse favorable en ce sens de l'ensemble des conseils municipaux des communes regroupées au sein de l'EPCI.

C. Notification de la délibération

4

Lorsqu'une commune ou un EPCI décide d'instituer la taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles sur son territoire, l'application de la taxe est subordonnée à la notification de la délibération l'ayant instituée au préfet et au Directeur départemental ou régional des Finances Publiques (DDFiP/DRFiP) compétents.

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 au DDFiP/DRFiP la liste des communes qu'ils regroupent.

La délibération devient exécutoire dès lors qu'il a été procédé à l'accomplissement des formalités de publicité et qu'elle a été transmise 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.

En application des dispositions du VI de l'[article 1529 du CGI](#), la notification de la délibération aux services fiscaux doit intervenir au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle la délibération est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due.

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 au DDFiP/DRFiP.

Lorsque la notification de la délibération au DDFiP/DRFiP a été effectuée par les services préfectoraux antérieurement à toute autre notification, il y a lieu de prendre en compte cette notification pour la détermination de la date d'application de la taxe. Par suite, en cas de pluralité de notification (par la commune ou l'EPCI ou par les services préfectoraux) de la délibération au DDFiP/DRFiP, il convient de retenir, pour déterminer la date d'effet de la taxe forfaitaire, la date de la première notification parvenue au DDFiP/DRFiP.

5

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/DRFiP de leur décision de rapporter l'institution de la taxe forfaitaire.

D. Cas particuliers des communes nouvelles

6

Les délibérations instituant la taxe forfaitaire mentionnée à l'[article 1529 du CGI](#), prises par les communes préexistantes à la commune nouvelle deviennent, en principe, caduques dès lors que la création de la commune nouvelle prend fiscalement effet.

Toutefois, le III de l'[article 1640 du CGI](#), dans sa rédaction issue de l'[article 53 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015](#), précise les conditions dans lesquelles les délibérations relatives à l'institution de la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles s'appliquent dans les communes nouvelles.

Ainsi, la commune nouvelle ou, par des délibérations de principe concordantes prises avant le 1^{er} octobre de l'année précédant celle de sa création, les communes préexistantes et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre participant à sa création, peuvent instituer la taxe forfaitaire à compter de l'année suivante sur le territoire de la nouvelle commune.

A défaut, les délibérations concernant la taxe prévue à l'article 1529 du CGI adoptées antérieurement par les communes et, le cas échéant, par l'EPCI à fiscalité propre participant à la création de la commune nouvelle, sont maintenues, sur le territoire des communes concernées, pendant l'année au cours de laquelle la création de la commune nouvelle prend fiscalement effet, soit en application du III de l'article 1638 du CGI :

- en N+1 si l'arrêté préfectoral portant création de la commune nouvelle intervient avant le 1^{er} octobre N ;
- en N+2 si l'arrêté intervient à compter du 1^{er} octobre N (dans cette hypothèse la taxe continue nécessairement de s'appliquer en N+1 sur le territoire des anciennes communes, la commune nouvelle n'ayant pas d'effet fiscal sur l'année N+1).

Il appartient donc aux communes nouvelles de délibérer, dans ce délai de validité transitoire des délibérations antérieures, pour, si elles le souhaitent, établir la taxe forfaitaire sur leur territoire.

Conformément au III de l'article 53 de la loi de finances rectificative pour 2015, ces dispositions s'appliquent à compter des impositions dues au titre de 2016 ; elles concernent donc les fusions de communes prenant fiscalement effet à compter du 1^{er} janvier 2016.

II. Personnes concernées

7

La taxe s'applique aux cessions réalisées :

- par les 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 ;
- par les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI ;
- 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.

A. Personnes physiques

1. Principe

10

Sont soumises à la taxe forfaitaire 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 ne s'applique pas aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux.

Dès lors, les profits réalisés par les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, ainsi que les profits de construction réalisés à titre habituel, ne sont pas concernés par la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.

2. Exceptions

20

Ne sont pas soumis à la taxe forfaitaire les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'[article L. 341-4 du code de la sécurité sociale](#) qui, sous conditions, n'entrent pas dans le champ d'application du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers en application du III de l'[article 150 U du CGI](#).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-10-40-90](#).

B. Sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu et dont le siège est en France

30

Sont soumises à la taxe forfaitaire les cessions de terrains réalisées par des sociétés ou groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'[article 150 U du CGI](#), c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Sont donc exclues les personnes morales et sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés selon le régime d'imposition de droit commun ([CGI, art. 206, 1 à 4](#)) ainsi que selon le régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI et à l'[article 219 bis du CGI](#) (collectivités sans but lucratif).

1. Sociétés de personnes translucides

40

Les sociétés de personnes translucides s'entendent des sociétés qui relèvent de l'[article 8 du CGI](#), l'[article 8 bis du CGI](#) et l'[article 8 ter du CGI](#), c'est-à-dire des sociétés dont les résultats sont imposés à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés.

Les sociétés ou groupements soumis au régime fiscal des sociétés de personnes ont une personnalité distincte de celle de leurs associés. En conséquence, ces sociétés ou groupements constituent en principe des sujets d'imposition.

Lorsque ces sociétés ou groupements ont leur siège hors de France, ils sont soumis au régime prévu par l'[article 244 bis A du CGI](#) (cf. **II-B § 70**).

Lorsque ces sociétés ou groupements ont leur siège en France, leurs associés non résidents sont imposables dans les mêmes conditions que les associés résidents, à raison de la quote-part du résultat de la société de personnes correspondant à leurs droits.

Sont toutefois exclues les sociétés de personnes ayant un objet industriel, commercial, artisanal, agricole ou non commercial, dès lors que les plus-values qu'elles réalisent relèvent du régime des plus-values professionnelles.

2. Sociétés transparentes

50

Les sociétés transparentes, au sens de l'[article 1655 ter du CGI](#), sont des sociétés immobilières de copropriété qui ont pour unique objet :

- soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ;
- soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés ;
- soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres.

60

Les sociétés transparentes, au sens de l'[article 1655 ter du CGI](#), sont réputées, sur le plan fiscal, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres. Elles ne sont donc pas personnellement soumises à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles qu'elles réalisent.

Dès lors, leurs associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des immeubles possédés par la société et auxquels donnent vocation les droits sociaux qu'ils détiennent. Lorsqu'il s'agit de personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou de sociétés qui relèvent de l'[article 8 du CGI](#), l'[article 8 bis du CGI](#) et l'[article 8 ter du CGI](#), ces associés doivent être imposés pour les profits occasionnels retirés, le cas échéant, de la vente par la société de terrains composant le patrimoine de celle-ci.

C. Contribuables domiciliés hors de France

70

La taxe s'applique 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](#).

En effet, en application de l'article 244 bis A du CGI, et sous réserve des conventions internationales, sont soumis à un prélèvement sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions et parts de sociétés non cotées en bourse et dont l'actif est à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession constitué principalement par de tels biens ou droits :

- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'[article 4 B du CGI](#) ;

- les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège est situé hors de France ;

- depuis le 1^{er} janvier 2005, les sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8 ter du CGI au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVINR](#).

III. Biens concernés

80

La taxe forfaitaire s'applique aux seules cessions de terrains nus qui ont été rendus constructibles en raison de leur 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 ou par une carte communale dans une zone constructible.

A. Nature des terrains

90

Entrent dans le champ d'application de la taxe forfaitaire :

- les terrains nus ;

- les terrains à bâtir au sens du 1^o du 2 du I de l'article 257 du CGI ([BOI-TVA-IMM-20-10-10-10 au II-A § 20](#)).

A cet égard, sont compris dans le champ de la taxe les terrains à bâtir, y compris lorsque ceux-ci comportent des bâtiments destinés à être démolis. Compte tenu de la réforme du régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur les opérations immobilières issue de l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, les terrains supportant des bâtiments destinés à être démolis s'entendent des 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 frappée d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc.). En ce sens, [RM Voisin, n° 101544, JO AN du 5 juillet 2011, p. 7311](#).

Les terrains comportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe forfaitaire.

100

La taxe s'applique également aux cessions de terrains divisés en lots.

En revanche, lorsque les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, acquièrent des terrains en vue de les revendre après lotissement, les profits correspondants sont imposés au titre des

bénéfices industriels et commerciaux et n'entrent donc pas dans le champ d'application de la taxe.

110

La taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains figurant à l'actif d'une entreprise industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale.

B. Classement des terrains en zone constructible

120

La taxe s'applique aux terrains devenus constructibles en raison de leur 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 ou par une carte communale dans une zone constructible.

Elle s'applique ainsi notamment aux cessions de terrains devenus constructibles en raison de leur classement par un plan d'occupation des sols (POS), que ce classement soit intervenu avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#) ou après cette date.

Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains situés dans des communes ne disposant d'aucun de ces documents d'urbanisme, même lorsque la commune concernée, ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont elle est membre, décide d'instituer la taxe. Il s'agit notamment des communes qui, à défaut d'avoir établi un des documents locaux d'urbanisme précités, sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

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

130

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) sont des documents d'urbanisme locaux définis de l'[article L. 151-1 du code de l'urbanisme \(C. urb.\)](#) à l'[article L. 151-48 du code de l'urbanisme](#). Ils peuvent être établis dans toutes les communes. Les PLU doivent notamment délimiter les zones urbaines ou à urbaniser.

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 1^{er} avril 2001) ont les mêmes effets et sont soumis au même régime juridique que les PLU.

Toutefois, il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'[article L. 174-1 du code de l'urbanisme](#), les plans d'occupation des sols sont devenus caducs à compter du 1^{er} janvier 2016, sous réserve de dispositions transitoires, prévues à l'[article L. 174-2 du code de l'urbanisme](#), à l'[article L. 174-3 du code de l'urbanisme](#), à l'[article L. 174-4 du code de l'urbanisme](#) et à l'[article L. 174-5 du code de l'urbanisme](#), pour les plans d'occupation des sols engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015.

Du fait de la caducité d'un plan d'occupation des sols non transformé en PLU au 31 décembre 2015 ou non engagé dans une procédure de révision avant cette même date, le règlement national d'urbanisme mentionné à l'[article L. 111-1 du code de l'urbanisme](#) s'applique alors sur le territoire communal. Partant, la taxe forfaitaire, prévue à l'[article 1529 du CGI](#), cesse de s'appliquer sur le

territoire de la commune dont le plan d'occupation des sols est devenu caduc et qui est désormais soumis au règlement national d'urbanisme.

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 ([C. urb., art. L. 313-1](#), [C. urb., art. L. 313-2](#), [C. urb., art. L. 313-2-1](#) et [C. urb., art. R. 313-1](#) à [C. urb., art. R. 313-22](#)).

a. Zones urbaines

140

L'[article R. 151-18 du code de l'urbanisme](#) définit les zones urbaines (dites zones « U »). Peuvent être classés en zone « U », les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones « U » sont en principe constructibles.

Les zones « U » des PLU correspondent aux zones « U » des POS définies à l'[article R*. 123-18 du code de l'urbanisme](#) dans sa version en vigueur jusqu'au 28 mars 2001.

b. Zones à urbaniser

150

L'[article R. 151-20 du code de l'urbanisme](#) définit les zones à urbaniser (dites zones « AU »). Peuvent être classés en zone « AU » les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones « AU », selon que les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une telle zone ont ou non une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone « AU » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

A l'inverse, lorsque les voies et réseaux installés à proximité de la zone ne sont pas suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Seules les cessions de terrains situés dans la première catégorie, c'est-à-dire les zones « AU » ouvertes à l'urbanisation, peuvent être soumises à la taxe forfaitaire.

Les zones « AU » des PLU correspondent aux zones d'urbanisation future, dites zones « NA » des POS, définies à l'[article R*. 123-18 du code de l'urbanisme](#) dans sa version en vigueur jusqu'au 28 mars 2001. Par suite, à l'instar des zones « AU » des PLU, seules les cessions de terrains situés dans les zones « NA » ouvertes à l'urbanisation des POS, peuvent être soumises à la taxe forfaitaire.

160

Remarque : Lorsqu'une commune ou un EPCI décide de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en créant une zone d'aménagement concerté (ZAC, [C. urb., art. L. 311-1 et suiv.](#)), la cession de ces terrains est susceptible de donner lieu à l'application de la taxe forfaitaire dès lors qu'ils sont situés dans l'une des zones définies au [III-B-1 § 130 à 150](#), et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Cela étant, la taxe forfaitaire ne s'applique pas, sous certaines conditions, aux terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ou dont la cession résulte de l'exercice par le contribuable du droit de délaissement (cf. [V-A-1-b § 330](#)).

c. Dispositions communes

165

En toute hypothèse, la taxe n'est applicable que si le terrain est effectivement 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.

Par suite, même s'il est situé dans une de ces zones mentionnées au [III-B-1 § 130 à 160](#), un terrain n'est pas considéré comme constructible, pour l'application de la taxe, dès lors qu'il ne peut faire l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme positive, du fait de sa localisation, de sa desserte ou de ses caractéristiques. La cession d'un tel terrain n'entre alors pas dans le champ d'application de la taxe forfaitaire.

Tel est, notamment, le cas lorsque les voies et réseaux installés à proximité d'une zone d'urbanisation future ne sont pas suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone ou encore, lorsque la constructibilité d'un terrain est nulle du fait des règles fixées par le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols en matière de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives, alors même qu'il est situé dans une zone constructible.

A cet égard et conformément aux dispositions du 4° du I de l'[article 317 B de l'annexe II au CGI](#), il est rappelé que l'acte de cession d'un tel terrain doit mentionner 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 L. 410-1 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.

2. Carte communale

170

L'[article L 160-1 du code de l'urbanisme](#) dispose que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme, peuvent élaborer une carte communale.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises ([C. urb., art. L. 161-4](#)).

Les cartes dites communales antérieures à la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#), y compris lorsqu'elles sont reconnues comme des documents

d'urbanisme par la jurisprudence (en ce sens [CE, arrêt du 29 avril 1983, n° 32105 et n° 42452](#)) ne constituent pas des cartes communales. Partant, la taxe forfaitaire, prévue à l'[article 1529 du CGI](#), ne peut s'appliquer que dans les communes dont la carte communale a été adoptée à compter de l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, soit le 1^{er} avril 2001.

De même, les communes qui ne disposent d'aucun document d'urbanisme, et dans lesquelles est appliqué le règlement national d'urbanisme (RNU), ne sont pas considérées comme disposant d'une carte communale pour l'application de la taxe forfaitaire prévue à l'[article 1529 du CGI](#).

3. Terrains partiellement situés dans une zone constructible

180

RES N° 2009/06 (FI) du 3 février 2009 : Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles. Terrains concernés. Situation des terrains partiellement situés dans une zone constructible.

Question :

Un terrain constitué d'une seule parcelle cadastrale entre-t-il dans le champ d'application de la taxe forfaitaire prévue à l'[article 1529 du CGI](#) lorsqu'il est situé pour partie dans une zone constructible et pour l'autre partie dans une zone non constructible ?

Réponse :

L'[article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement](#), complété par l'[article 19 de la loi n° 2006-1771 de finances rectificative pour 2006](#), permet aux communes, pour les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles consécutivement à leur classement par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Le fait que le périmètre délimitant les zones constructibles et non constructibles scinde un terrain constituant une seule parcelle cadastrale ne fait pas obstacle, toutes conditions étant par ailleurs remplies, à l'application de la taxe.

Dans cette situation, la taxe forfaitaire est due au titre de la cession de la partie du terrain située en zone constructible.

Pour la détermination du prix de cession à retenir pour le calcul de la taxe, il convient de distinguer la part du prix de cession afférente à chacune des fractions concernées.

Cette répartition est effectuée par le contribuable, sous sa responsabilité, et peut être justifiée par tous moyens (prix du marché, attestation d'expert, etc.)

Il est précisé que cette répartition du prix de cession ne saurait en tout état de cause être établie en fonction de la seule superficie de chaque fraction concernée, dès lors que le prix au m² de la partie du terrain située en zone constructible est en principe supérieur au prix au m² de l'autre partie du terrain.

Enfin, la répartition retenue est susceptible d'être remise en cause par l'administration, dans les conditions de droit commun, si elle conduit à une minoration manifeste de la valeur de la fraction du prix de cession afférente à la partie du terrain située en zone constructible.

IV. Opérations imposables

190

Seules sont imposables à la taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles les cessions de terrains réalisées à titre onéreux.

A. Cessions de terrains

200

Seules les cessions de terrains sont soumises à la taxe forfaitaire. Les cessions de droits relatifs à un terrain (nue-propriété, usufruit), de droits sociaux ou de parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe (En ce sens [RM Guillaume n° 11759, JO Sénat du 10 mars 2016, p. 977](#)).

Il n'est pas tenu compte :

- de l'origine de propriété des terrains cédés (acquisition à titre onéreux ou à titre gratuit) ;
- de l'intention spéculative ou non du cédant (cf. cependant [II-A-1 § 10](#) et [III-A § 100](#) pour les profits de lotissement) ;
- de l'affectation ou de la destination des terrains (cf. cependant [III-A § 110](#) et [IV-B-4 § 290](#) pour les terrains figurant à l'actif d'une entreprise individuelle).

B. Cessions à titre onéreux

210

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

Il n'y a pas lieu de tenir compte :

- des motifs qui ont conduit le contribuable à céder son terrain ;
- de la forme et du caractère de la cession qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire (cf. toutefois au [V-A-1-b § 330](#) l'exonération applicable en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
- des modalités de paiement du prix qui peut être différé ou consister en une rente viagère (sur le prix de cession à retenir, cf. [V-C-1 § 460](#)) ;
- de l'affectation donnée par le contribuable aux disponibilités dégagées par la cession.

Les précisions apportées au [BOI-RFPI-PVI-10-30](#) sur la notion de cession à titre onéreux sont applicables.

1. Ventes et opérations assimilées

220

Constituent notamment des cessions à titre onéreux :

- les ventes ;
- les expropriations malgré leur caractère de vente forcée (sauf celles exonérées sous condition de emploi, cf. [V-A-1-b § 330](#)) ;
- les échanges. L'échange d'un bien, même sans soulte, doit être considéré comme une vente suivie d'un achat. La cession réalisée par chaque co-échangiste entre donc dans le champ d'application de la taxe forfaitaire (sauf les échanges couverts par l'exonération applicable aux remboursements et opérations assimilées) ;
- les apports en société.

2. Partages

230

Le partage est un acte juridique qui met fin à une indivision en répartissant les biens entre les différents coindivisaires.

a. Principe

240

Les partages constituent des cessions à titre onéreux imposables à la taxe forfaitaire à hauteur des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire et qui, du fait du partage, sont cédés par eux à ce dernier.

En d'autres termes, la taxe forfaitaire n'est due que lorsqu'une soulte est versée par le ou les attributaires aux autres copartageants.

b. Exception

250

Il est admis que les partages qui interviennent entre les membres originaires de l'indivision, leurs conjoints, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou plusieurs d'entre eux, ne constituent pas des cessions à titre onéreux, à la condition qu'ils portent sur des biens provenant :

- d'une indivision successorale ou faisant suite à une donation-partage ;
- d'une indivision conjugale, quel que soit le régime matrimonial des époux ;

- d'une indivision entre concubins ou partenaires unis par un pacte civil de solidarité (PACS).

Aucune taxe n'est donc due à cette occasion, même si le partage s'effectue à charge de soulte.

Cette mesure de tempérament ne s'applique pas aux soultes exprimées dans les partages d'immeubles reçus en conversion du prix de vente d'un terrain à bâtir recueilli dans le patrimoine du défunt .

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-10-40-100](#).

3. Licitations

260

La licitation consiste en une vente, soit aux enchères, soit à l'amiable, de biens indivis.

a. Licitations au profit d'un tiers étranger à l'indivision

270

Lorsque la licitation est effectuée au profit d'un tiers étranger à l'indivision, elle constitue une cession à titre onéreux. La plus-value est imposable à la taxe forfaitaire au nom de chaque coindivisaire pour sa part dans l'indivision. Il n'y a pas lieu à cet égard de distinguer suivant que la licitation fait ou non cesser l'indivision à l'égard de tous les biens et de tous les indivisaires. Il en est de même en cas de cession de droits successifs.

b. Licitations au profit de l'un des coindivisaires, son conjoint, ses descendants, ascendants ou ayants droit à titre universel

280

Il convient dans ce cas de procéder à la même distinction que pour les partages (cf. **IV-B-2 § 230 à 250**).

4. Inscription à l'actif du bilan d'une entreprise individuelle

290

L'inscription d'un bien à l'actif d'une entreprise individuelle (ou dans certains cas son affectation à l'exercice de la profession) ne constitue pas une cession à titre onéreux et n'entre donc pas dans le champ d'application de la taxe forfaitaire.

V. Opérations exonérées

300

En application des dispositions des troisième à cinquième alinéa du II de l'[article 1529 du CGI](#), la taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains exonérées d'impôt au titre des plus-values immobilières des particuliers en application des dispositions des 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI ;
- aux cessions de terrains classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans au moment de la cession ;
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à trois fois le prix d'acquisition de celui-ci.

A. Exonérations en matière de plus-values immobilières

310

La taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI. Il s'agit des cessions de terrains :

- qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant, lorsque ces dépendances sont cédées conjointement (CGI, art. 150 U, II-3°) ;
- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi est satisfaite (CGI, art. 150 U, II-4°) ;
- échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées (CGI, art. 150 U, II-5°) ;
- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (CGI, art. 150 U, II-6°) ;
- réalisées du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2016 et, sous conditions, jusqu'au 31 décembre 2018 au profit d'un organisme en charge du logement social ou de tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux dans un délai de quatre ans (CGI, art. 150 U, II-7°) ;
- réalisées du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2016 et, sous conditions, jusqu'au 31 décembre 2018 à une collectivité territoriale, à un EPCI compétent ou à un établissement public foncier mentionné à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social (CGI, art. 150 U, II-8°).

1. Exonérations permanentes

a. Dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale

320

Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains qui constituent des dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant au jour de la cession ou de l'habitation en France des non-résidents définie au 2° du II de l'article 150 U du CGI, à condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles (CGI, art. 150 U, II-3°).

Les précisions apportées au IV § 330 et suivants du BOI-RFPI-PVI-10-40-10 sont applicables.

b. Expropriations

330

Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation. Cette exonération est subordonnée au emploi de l'intégralité de l'indemnité par 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 (CGI, art. 150 U, II-4°).

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 à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme et à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues de l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme à l'article L. 230-6 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 L. 561-3 du code de l'environnement.

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

c. Opérations de remembrement ou assimilées

340

Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées (CGI, art. 150 U, II-5°).

Dès lors que le fait générateur de la taxe est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain après son classement en zone constructible, si l'échange dans le cadre de l'opération de remembrement qui constitue une cession à titre onéreux est intervenu après que le terrain a été rendu constructible, la cession ultérieure de la parcelle concernée n'entre pas dans le champ de la taxe. Lorsque l'initiative du remembrement appartient effectivement aux propriétaires fonciers groupés en association foncière urbaine libre (AFU), l'opération de remembrement s'inscrit nécessairement dans le processus de développement urbain de la commune (RM David n° 11662, JO sénat du 13 mai 2010 p. 1225).

Les précisions apportées au IV § 220 et suivants du BOI-RFPI-PVI-10-40-60 sont applicables.

d. Montant des cessions

350

Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (CGI, art. 150 U, II-6°). Le seuil d'imposition de 15 000 € s'apprécie par bien et non annuellement.

360

En cas de cession de plusieurs parcelles ou lots, il convient de distinguer selon que la cession est réalisée auprès d'acquéreurs distincts ou d'un même acquéreur.

En cas de cession de parcelles ou de lots à des acquéreurs distincts, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition cession par cession, c'est-à-dire acquéreur par acquéreur.

En cas de cession à un même acquéreur de plusieurs parcelles non adjacentes et faisant l'objet de références cadastrales distinctes, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition parcelle par parcelle.

En cas de cession à un même acquéreur de plusieurs parcelles d'un seul tenant, même si ces parcelles font l'objet de références cadastrales distinctes, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition globalement.

370

En cas de cession d'un terrain détenu en indivision, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise du terrain, sans qu'il soit besoin de connaître la valeur totale de celui-ci.

Il en est de même en cas de cession d'un terrain détenu par des époux ou acquis en tontine.

2. Exonérations temporaires

a. Cessions de terrains réalisées directement au profit d'organismes en charge du logement social ou au profit de tout cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux

380

Sont exonérés de taxe forfaitaire les terrains cédés du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2016 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'[article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#), aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4^o de l'[article L. 351-2 du CCH](#), à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'[article L. 365-2 du CCH](#) ou à tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ([CGI, art. 150 U, II-7°](#)).

Le bénéfice de l'exonération est également applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2018, à la condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [I § 20 à 250 du BOI-RFPI-PVI-10-40-110](#).

b. Cessions de terrains à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social

390

Sont exonérés de taxe forfaitaire les terrains cédés du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2016 à une collectivité territoriale, à un EPCI compétent ou à un établissement public foncier mentionné à l'[article L. 321-1 du code de l'urbanisme](#) et à l'[article L. 324-1 du code de l'urbanisme](#) en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7^o du II de l'[article 150 U du CGI](#) [cf. [V-A-2-a § 380](#)] ([CGI, art. 150 U, II-8°](#)).

Le bénéfice de l'exonération est également applicable aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2018, à la condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II § 260 à 450 du BOI-RFPI-PVI-10-40-110](#).

B. Terrains classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans

400

La taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ([CGI, art. 1529, II-b](#)).

1. Date de classement

410

La date qui constitue le point de départ du délai est celle à laquelle le terrain est devenu constructible en raison 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. [III-B-1 § 130 à 165](#)) ;
- ou par une carte communale dans une zone constructible (cf. [III-B-2 § 170](#)).

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

420

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.

Lorsque la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), la délibération approuvant le PLU est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité et sa transmission au préfet. En l'absence de SCOT couvrant le territoire de la commune, l'acte publié approuvant le PLU n'est exécutoire qu'un mois après sa transmission au préfet, en application des dispositions prévues à [l'article L.153-23 du code de l'urbanisme](#), à [l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme](#), à [l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme](#) et à [l'article L. 153-26 du code de l'urbanisme](#).

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux PLU ([C. urb., art. L. 151-1 à C. urb., art. L. 153-60](#)) sont applicables à cet établissement public, qui exerce cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées.

Lorsque le classement du terrain en terrain constructible résulte d'une modification ou d'une révision du plan, la date à prendre en compte s'entend de celle à laquelle cette modification ou cette révision, ayant fait l'objet d'une enquête publique, est approuvée.

Lorsqu'un terrain a été continuellement classé en terrain constructible (cf. [III-B-1 § 130 à 165](#)), dans les différents documents d'urbanisme successifs, que ces derniers résultent d'une modification, d'une révision ou d'une transformation d'un POS en PLU, il convient de retenir, pour la détermination de l'ancienneté du classement en terrain constructible, la date de classement la plus ancienne. 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'EPCI, 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 ([CGI, ann. II, art. 317 B, III](#)).

Toutefois, si avant l'adoption de son premier document d'urbanisme, une commune était soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) et ce dans le délai de dix-huit ans précédant la cession et pour tenir compte du fait qu'il n'y a pas de date de classement du terrain constructible dans les "parties actuellement urbanisées" d'une commune soumise au RNU, l'exonération s'applique s'il est attesté que le terrain était continuellement 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'EPCI, et précisant que la constructibilité du terrain est intervenue depuis plus de dix-huit ans ([CGI, ann. II, art. 317 B, III](#)).

b. Carte communale

430

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 prévues à [l'article L. 163-7 du code de l'urbanisme](#).

2. Date de cession

440

La date qui constitue le terme du délai est celle du fait générateur de la taxe forfaitaire, c'est-à-dire la première cession à titre onéreux du terrain ([BOI-RFPI-TDC-10-20 au I-A § 1](#)) intervenue après son classement en zone constructible (cf. [III-B § 120 et suiv.](#)).

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 acquiert date certaine.

Ainsi, une promesse synallagmatique de vente établie par acte sous seing privé vaut vente dès lors qu'elle n'est assortie d'aucune condition suspensive. Conformément aux dispositions de [l'article 1328 du code civil](#) (à compter du 1^{er} octobre 2016 les dispositions de l'actuel article 1328 du code civil seront codifiées sous [l'article 1377 du code civil](#)), trois événements confèrent une date certaine à un acte sous seing privé :

- l'enregistrement de l'acte ;
- le décès de l'un de ceux qui ont signé l'acte. L'acte reçoit une date fixe à la date du décès ;

- la constatation de la substance de l'acte sous seing privé dans un acte dressé par un officier public.

C. Cessions de terrains dont le prix est inférieur à un certain montant

450

La taxe ne s'applique pas lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'[article 150 VA du CGI](#) (cf. **V-C-1 § 460**), est inférieur au prix d'acquisition effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte (cf. **V-C-2 § 470**), majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix, c'est-à-dire lorsque le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition ([CGI, art. 1529, II-c](#)).

1. Prix de cession

460

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il a été stipulé dans l'acte ([BOI-RFPI-TDC-10-20 au I-B-1-a-1° § 40](#)).

2. Prix d'acquisition

470

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Les majorations relatives aux frais et dépenses mentionnées à l'[article 150 VB du CGI](#) ne sont pas prises en compte.

En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale au jour de la mutation à titre gratuit qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant, c'est-à-dire au jour de la succession, de la donation-partage ou de la donation simple, telle que retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

En l'absence de dépôt d'une déclaration de succession ou d'exonération expresse, l'application stricte du droit doit conduire à retenir un prix d'acquisition pour un montant nul.

Toutefois, il est admis, lorsque la succession ne devait donner lieu à aucune imposition ou lorsqu'elle n'était pas imposable en France, de retenir la valeur qui figure dans l'attestation immobilière, à la condition que celle-ci corresponde à la valeur réelle du bien, au jour de la mutation à titre gratuit qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant.

S'agissant d'une mesure de tempérament, ces dispositions doivent être appliquées strictement. Il en résulte qu'elles ne peuvent être appliquées qu'aux seules situations dans lesquelles l'absence de dépôt d'une déclaration de succession n'a pas eu pour effet d'éluider les droits dus.

Par ailleurs, lorsqu'une déclaration de succession a été régulièrement déposée et que celle-ci fait l'objet d'une rectification dans le délai légal par les ayants droit, il convient d'appliquer les règles précisées au [BOI-ENR-DMTG-10-40-10-60](#) qui conservent toute leur portée pour l'application du régime actuel d'imposition des plus-values immobilières comme pour celui de la taxe forfaitaire mentionnée à l'[article 1529 du CGI](#).

Sur le prix d'acquisition à retenir en cas de cession, après réunion de propriété, d'un terrain dont la propriété était démembrée ou en cas de cession d'un terrain reçu par succession avant le 1^{er} janvier 2004, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10](#).

Lorsque la cession porte sur un bien ayant figuré à l'actif d'une entreprise, le prix d'acquisition à retenir pour l'application des dispositions prévues à l'article 1529 du CGI s'entend de la valeur vénale du terrain au jour du retrait.

480

Exemple :

La taxe forfaitaire ne s'applique que lorsque le prix de cession est supérieur à trois fois le prix d'acquisition du terrain.

Pour l'application de l'exonération prévue au cinquième alinéa du II de l'[article 1529 du CGI](#), il convient donc de comparer le prix de cession mentionné au **V-C-1 § 460** à un montant égal à trois fois le prix d'acquisition mentionné au **V-C-2 § 470**.

Illustration de l'exonération

	Cas 1	Cas 2
Prix d'acquisition	30 000 €	30 000 €
Prix d'acquisition x 3	90 000 €	90 000 €
Prix de cession (y compris les réductions et majorations)	100 000 €	70 000 €
	Cession soumise à la taxe	Cession exonérée