

“ANNEXE” - EXEMPLE DE DÉLIBÉRATION D'UN CONSEIL MUNICIPAL INSTITUANT LA TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION À TITRE ONÉREUX DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Le maire expose à l'assemblée que l'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006), modifié par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion n°2009-323 du 25 mars 2009, et codifié à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), permet aux communes d'instituer, à compter du 1er janvier 2007, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :

- par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (ex : plan d'occupation des sols), dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,
- ou par une carte communale, dans une zone constructible.

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation.

Il est précisé que la taxe est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. Son taux, fixé à 10 %, s'applique jusqu'au 28 septembre 2009 sur une base égale à 2/3 du prix de cession (ce qui correspond à un taux réel de 6,66 %). A partir du 28 septembre 2009, cette base est égale au prix de cession diminué du prix d'acquisition actualisé en fonction de l'indice des prix à la consommation ⁽¹⁾.

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, est inférieur à 3 fois le prix d'acquisition,
- aux cessions de terrains :
 - lorsque ceux-ci ont été classés constructibles depuis plus de 18 ans,
 - ou dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros,
 - ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents,
 - ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception,
 - ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées),
 - ou cédés, avant le 31 décembre 2009, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (unions d'économie sociale) ⁽²⁾,
 - ou cédés, avant le 31 décembre 2009, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.) ⁽²⁾.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide l'institution sur le territoire de la commune de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

La présente délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er jour du 3ème mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. Elle sera notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant cette même date ⁽³⁾.

⁽¹⁾ En fonction de la date de la délibération, inscrire l'un ou l'autre des dispositifs.

⁽²⁾ En cas de volonté d'exonération ultérieure au 31 décembre 2009, il est préférable de préciser les catégories de logements concernées dans le cadre de la délibération.

⁽³⁾ Par exemple, une délibération prise au cours du mois de Juillet 2009 s'appliquera à compter du 1er octobre 2009.

ET SI ON PARTAGEAIT LA PLUS-VALUE... TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

EN QUELQUES MOTS

Cette taxe est un outil de partage de la plus-value, pour faire face au coût des équipements entraîné par l'urbanisation. Elle est un outil supplémentaire de financement de l'urbanisme.

Cette taxe s'applique sur le gain réalisé par le propriétaire du fait du classement de son terrain, par un PLU ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (AU souple). Elle est déterminée forfaitairement.

Elle peut être instituée par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2007, en vertu de la loi n° 2006-872, 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement (loi ENL), modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'exclusion (loi MOLLE).

Une fois la délibération en vigueur, toutes les ventes concernées (voir la rubrique "en détails") sont taxées dans le cadre des actes notariés. Des exonérations de taxe peuvent être envisagées pour les ventes de terrains destinées à des opérations de logements sociaux ou de rachat au profit d'un EPFL.

NE PAS CONFONDRE AVEC...
la majoration de la valeur locative de terrains constructibles pour le calcul de la base de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Ce dispositif codifié à l'article 1396 du code général des impôts (CGI) a été adopté pour renforcer la lutte contre la rétention foncière. Il est également mis en place par délibération du conseil municipal.

L'ECHO AU SCOT

OU COMMENT PERMETTRE AUX COMMUNES DE MIEUX FINANCER L'URBANISATION FACE AU DÉFICIT DE LOGEMENTS

Face au déficit de logements constaté sur le territoire de Métropole Savoie, le SCOT définit des objectifs en matière de production de logements dans un cadre d'opérations urbaines qualitatives. 2 200 nouveaux logements par an sont nécessaires pour répondre aux évolutions démographiques et aux besoins de desserrement des ménages (soit 40 logements par semaine). En 2007, 2 018 logements ont été construits. Parmi les nombreuses raisons qui peuvent freiner la production de logements, l'impact sur les budgets communaux dû à l'urbanisation en est une.

La taxe sur la cession de terrains devenus constructibles a été instaurée par le législateur comme système de partage de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation afin d'augmenter les capacités de financement de la commune. Jusqu'alors, la France était quasiment le seul pays d'Europe où la totalité de cette plus-value était exclusivement perçue par le propriétaire.

Sur le territoire de Métropole Savoie, ce sont chaque année 80 ha de terres agricoles qui sont soit urbanisées soit déclassés en constructible (source RGA 2000). La majorité de ces terres agricoles s'échange en Savoie autour de 1,8 €/m² (7,07 €/m² sur Chambéry Métropole) (SAFER DIA) ⁽¹⁾, quand les terrains à bâtir s'élèvent en moyenne à 90 €/m² (125 €/m² sur le bassin de Chambéry) (source Perval 2007-2008). Le changement de zonage au PLU permet donc de multiplier le prix du terrain jusque par 50. Sur la base d'un calcul théorique, si toutes les communes appliquaient cette taxe, elles pourraient récupérer chaque année sept millions d'euros environ pour financer les coûts liés à l'urbanisation et aux équipements publics ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Données exploitées dans le cadre du « Diagnostic foncier PSADER » CDRA Métropole Savoie

⁽²⁾ Ne sont pas comprises dans ce calcul les zones naturelles dont les zones NB des POS devenues constructibles.

POUR EN SAVOIR PLUS

<http://doc.impots.gouv.fr>
(bulletin officiel du 28/11/2007)
Services fiscaux 73 : 04 79 70 87 00
(Service législation et contentieux)
www.impot.gouv.fr
Métropole Savoie : 04 79 62 91 28
www.metropole-savoie.com



185 rue de la Martinière 73000 Chambéry

Réalisée avec le soutien financier de : **RhôneAlpes**

EN DETAILS

LES 5 PRINCIPALES CONDITIONS NECESSAIRES A L'APPLICATION DE CETTE TAXE

- 1 il doit s'agir d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement :**
 - par un PLU ou par un POS, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;
 - par une carte communale, dans une zone constructible.
- 2 il doit s'agir de la première cession à titre onéreux de ce terrain**, intervenue après son classement en terrain constructible. Un terrain ne peut donc être taxé qu'une fois.
- 3 ce terrain doit être classé constructible depuis moins de 18 ans.**
- 4 le prix de cession du terrain doit être > à 15 000 €**
(= prix réel + charges et indemnités - TVA acquittée - frais supportés par le vendeur)
En cas de cessions de parcelles ou de lots à des acquéreurs différents, le seuil d'imposition s'apprécie cession par cession.
- 5 le prix de cession du terrain doit être au moins trois fois supérieur au prix d'acquisition ou d'intégration dans le patrimoine** (non majoré des frais et dépenses diverses, contrairement au calcul des plus-values immobilières)

Ex. 1 : si le terrain a été acquis 33 333 €, et si le prix de cession est inférieur à 99 999 €, aucune taxe ne sera due.

Ex. 2 : lorsque le terrain fait l'objet d'une ou plusieurs mutations à titre gratuit avant d'être cédé pour la première fois à titre onéreux, la taxe reste due selon les 5 conditions décrites ci-dessus. Le prix d'acquisition s'entend alors 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 ou de la donation, telle que retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit et inscrite dans l'acte notarié.

SON CHAMP D'APPLICATION : PRINCIPALEMENT LES PARTICULIERS

Quelles sont les personnes assujetties ?

Les personnes physiques ou les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers. Toutefois ne sont pas concernés par la taxe les profits réalisés par les marchands de biens et les lotisseurs, ainsi que ceux provenant de construction, réalisés à titre habituel. Sont aussi exclues les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.»

Quelles sont les cessions assujetties ?

La taxe s'applique aux ventes, échanges et expropriations de terrain à titre onéreux. Toutefois, ne sont pas assujetties les opérations de remembrements et les expropriations sous condition de réemploi de la totalité de l'indemnité pour l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'immeubles dans un délai de 12 mois à compter de sa perception.

Sont systématiquement exclues du champ d'application les mutations à titre gratuit (entre vifs ou par décès), les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant au jour de la cession.

LES MODALITÉS D'IMPOSITION :

10% X (LE PRIX DE CESSIION – LE PRIX D'ACQUISITION)

L'assiette : jusqu'au 28 septembre 2009, la taxe est assise sur un montant égal au 2/3 du prix de cession du terrain. Il s'agit du prix réel figurant dans l'acte. A partir du 28 septembre 2009, la taxe est assise sur un montant égal au prix de cession du terrain diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation publié par l'INSEE. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession.

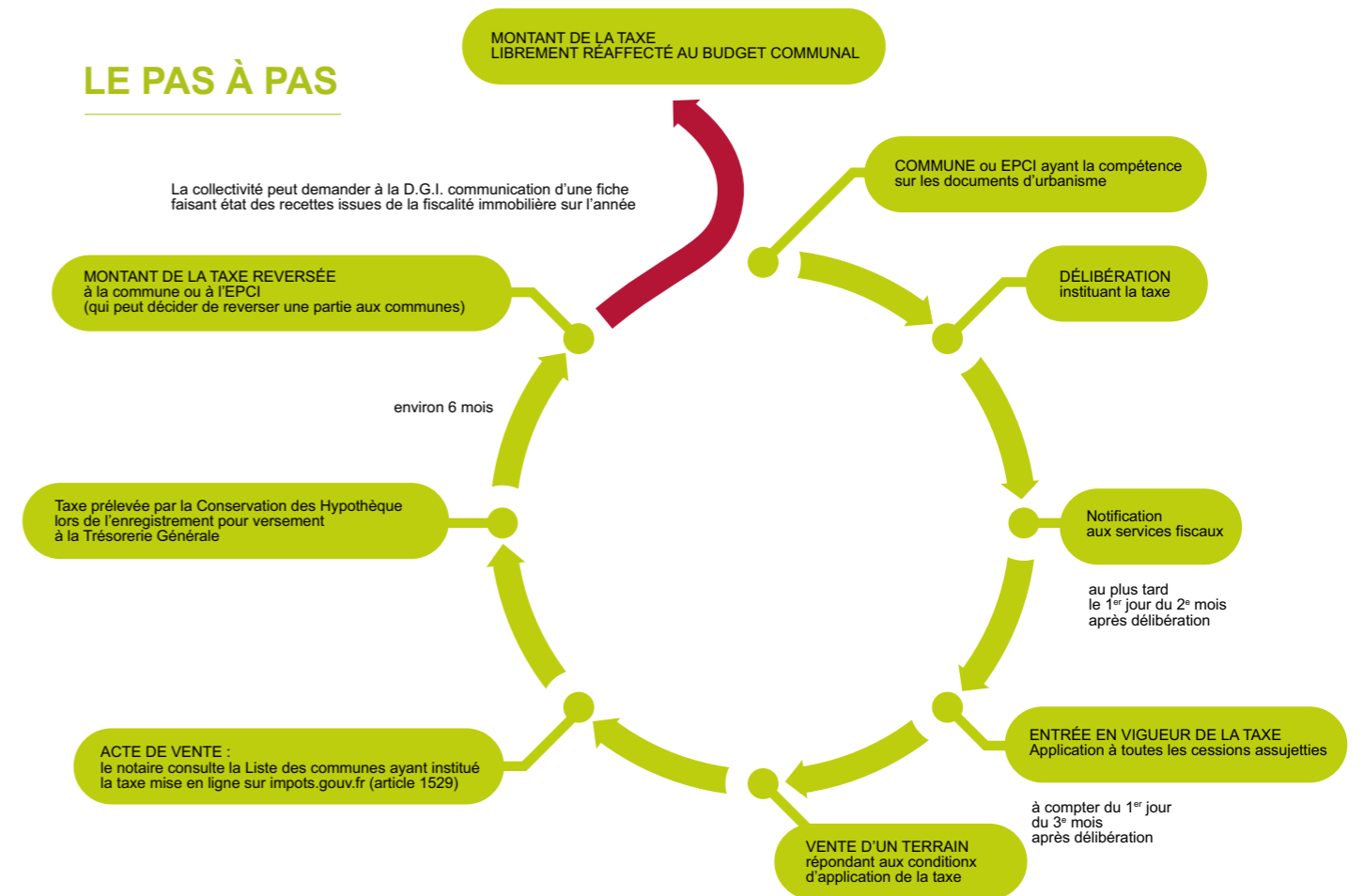
Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le montant retenu est la valeur en capital de la rente (hors intérêts).

Le taux : il est fixé à 10% de la base taxable.

Ex. 1 valable à partir du 28/09/2009 : Pour une première cession après classement en terrain constructible d'un terrain vendu 100 000 € et préalablement acquis 20 000 €, le vendeur devra payer une taxe communale de 8 000 € (soit 10% X (100 000 – 20 000)).

Ex. 2 valable jusqu'au 28/09/2009 : Pour une première cession après classement en terrain constructible d'un terrain vendu 100 000 €, le vendeur devra payer une taxe communale de 6 667 € (soit 100 000 € x 2/3 x 10%), dans le cas où le prix d'acquisition était inférieur à 33 333 € (soit < à 100 000 / 3).

LE PAS À PAS



LA PAROLE À...

Aujourd'hui, 18 communes de Métropole Savoie ont instauré cette taxe sur leur territoire et une trentaine sur le reste du département. **Mr. Lionel Mithieux, Maire de Vimines, l'a instauré dès le 1er janvier 2007.**

« Pour les communes rurales, une manne intéressante pour financer l'urbanisation induite » et permettre de gérer les priorités dans les priorités ».

Quelles ont été les motivations de la commune pour mettre en oeuvre cette taxe ?

Sur Vimines, nous étions déjà dans l'optique de dire que ce n'est pas aux habitants actuels de payer l'impact d'investissement des nouveaux arrivants. Notre POS comptait de nombreuses zones à lotissements sur lesquelles nous avons ainsi mis en place des PAE pour financer l'urbanisme. Ils présentent toutefois des risques juridiques et une mise en oeuvre assez lourde. Avec la révision du PLU, notre volonté a été de recentrer l'urbanisation sur les hameaux et le chef lieu pour stopper la dispersion. Le PAE n'était pas adapté au maintien de quelques possibilités d'extension sur chacun des 40 hameaux de la commune et nous n'avons jamais opté pour la mise en place de la PVR. Du coup, nous avons délibéré sur la mise en place de cette taxe dès le vote du texte. Elle était l'outil le plus simple et le plus adapté pour ce substituer aux PAE.

Quel apport cela représente pour la commune ?

En 2008, la commune s'est vue reverser 56 000 €. Cela rajoute 25% sur l'épargne de la commune qui sert à l'investissement. C'est donc loin d'être négligeable. Cela nous permet de lancer des investissements plus facilement et d'initier

des aménagements pour accompagner certains projets. Il manque la connaissance prospective pour savoir quelle sera la somme attendue pour construire le budget primitif, contrairement à ce qui se pratique avec la TLE.

Par exemple ?

Cet apport financier nous a bien aidé entre autre sur l'extension du groupe scolaire, permettant d'accueillir les enfants des nouvelles constructions. Un bon coup de pouce ! Nous allons également pouvoir accompagner certains projets d'aménagement liés à des opérations de logements sociaux, sur la voirie et le pluvial.

Sur le plus long terme, la commune a décidé d'un programme de réaménagements de la RD47 en lien avec le développement de l'urbanisation sur la commune et la progression du trafic local : tourne-à-gauche, cheminements piétons... La taxe facilitera le lancement de ces aménagements.

Mr. le Maire de Vimines

ELLES L'ONT INSTAURÉE
(ÉTAT AU 01 01 09)

Bourgneuf, Chanaz, Curienne, Francin, Frériverie, La Chapelle Blanche, La Chapelle du Mont du Chat, La Table, La Thuile, Les Déserts, Mognard, Puygros, Saint Alban Laysse, Saint Girod, Saint Jean de la Porte, Saint Pierre de Curtille, Villard Léger, Vimines.



Commune de Chignin