



TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

SYNTHESE

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche créé une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles. Cette taxe est au profit de l'agence de services et de paiement et destinée à financer l'installation des jeunes agriculteurs.

Elle est exigible sur la première cession de terrains rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010 par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu, une carte communale, ou par application de l'article L111-1-2 du Code de l'urbanisme. (Règle de constructibilité limitée.)

Cette taxe s'applique aux cessions à forte plus-value. Lorsque le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10. Elle est due par les personnes physiques et les sociétés ou groupements quel que soit leur régime fiscal.

TABLEAU COMPARATIF

	Taxe communale forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus	Nouvelle taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles
Destinataire	Communes	Installations agriculteurs
Biens	Terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par une carte communale.	Terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010 par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu, une carte communale, ou par application de l'article L111-1-2 du Code de l'urbanisme concernant les règle de constructibilité limitée.
Opérations	Première cession à titre onéreux lorsque le prix de cession est supérieur à trois fois le prix d'acquisition du terrain.	Première cession à titre onéreux, lorsque le rapport entre prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.



TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

Opérations exclues	Exonération d'impôt au titre des plus values immobilières des particuliers (résidences principales, DPU, prix de cession inférieur à 15 000 euros....), terrain classé en zone constructible depuis plus de 18 ans, prix de cession inférieur à 3 fois le prix d'acquisition.	DPU sur le terrain, prix de cession inférieur à 5 000 euros, rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition inférieur à 10, terrain classé en zone constructible depuis plus de 18 ans.
Personnes	Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers.	Personnes physiques et les sociétés ou groupements quel que soit leur régime fiscal.
Assiette	2/3 du prix de cession	Différence entre prix de cession et prix d'acquisition
Taux	10 % du prix de vente	5% quand la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10 et inférieur à 30 10 % au-delà
Abattement	Pas d'abattement	Un dixième par année écoulée à compter de la 8 ^e année suivant la date à laquelle le terrain a été rendu constructible