



Nouvelle taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

Loi 2010-874 du 27 juillet 2010 art. 55 (JO 28 p. 13925)

La loi de modernisation de l'agriculture crée une taxe applicable de plein droit sur la première cession de terrains nus devenus constructibles depuis le **13 janvier 2010**, quand le prix de cession est au moins dix fois supérieur au prix d'acquisition.

L'article 55 de la loi 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du **27 juillet 2010** crée une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles, dont le produit est affectée à l'Agence de services et de paiement et destiné à financer l'installation des jeunes agriculteurs.

Cette taxe est exigible sur la première cession de terrains dont le classement en zone constructible est intervenu après le **13 janvier 2010**, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition (ou valeur vénale) est supérieur à 10.

1 Champ d'application

L'article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche instaure une *taxe* applicable *de plein droit* sur la première cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement en zone constructible, dès lors qu'il en résulte une *forte plus-value* (c'est-à-dire lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10).

Cette taxe, codifiée à l'article 1605 nonies du CGI, s'apparente à la *taxe communale sur les cessions de terrains nus devenus constructibles* (voir IMMO-V-35000 s.) mais s'en distingue sur plusieurs points.

Remarque : En l'absence de règles de non cumul prévues par le texte, cette taxe pourrait se superposer :

- à la taxe, perçue par les communes qui l'ont instituée, sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (CGI art. 1529), et, selon leur date d'entrée en vigueur,
- aux taxes « Grand Paris » (CGI art. 1635 ter A ; voir FR 31/10 inf. 2 p. 4) ou « Grenelle II » (CGI art. 1531 ; voir FR 34/10 inf. 4 p. 6).

Bien entendu, la plus-value reste également imposable à l'IR ou à l'IS dans les conditions de droit commun.

2 Personnes concernées

A défaut de précision dans la loi, la nouvelle taxe s'applique aux cessions réalisées par les *personnes physiques* et les *sociétés* ou groupements *quel que soit leur régime fiscal*, qu'ils soient domiciliés en France ou non.

La *taxe communale* sur les cessions de terrains nus devenus constructibles ne s'applique pas aux personnes morales relevant de l'IS.



Nouvelle taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

3 Biens concernés

Les biens concernés par la taxe sont les *terrains nus* (ou *droits* relatifs à ces biens) *rendus constructibles* du fait de leur classement, *postérieurement au 13 janvier 2010*:

- par un *plan local d'urbanisme* (ou tout autre document 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, ou
- par application de l'*article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme*.

Sont *notamment* concernés par l'article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme :

- le changement de destination, la réfection des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage, à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie.

La *taxe communale* ne s'applique pas aux biens constructibles en application de l'article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme.

4 Opérations imposables

Est imposable la *première cession à titre onéreux* des biens visés au n° 3, lorsque le *rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition* ou la valeur vénale est *supérieur à 10*.

La *taxe communale* sur les cessions de terrains nus devenus constructibles ne s'applique qu'aux terrains dont le *prix de cession* est *supérieur au triple du prix d'acquisition*.

La *notion* de cession à titre onéreux est identique à celle retenue pour la taxe communale (voir IMMO-V-36300 s.).



Nouvelle taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

5 Opérations exclues

La taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une *expropriation*,
- aux terrains dont le *prix de cession* est *inférieur à 15 000 €*,
- lorsque le *rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition* ou la valeur vénale est *inférieur à 10*,
- lorsque le terrain a été *classé en zone constructible depuis plus de 18 ans*.

6 Modalités de détermination de la taxe

La taxe est assise sur un montant égal à la *différence entre* :

- le *prix de cession* (tel que défini à l'article 150 VA du CGI), et
- le *prix d'acquisition* stipulé dans l'acte (ou, à défaut, la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant), *actualisé* en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Insee.

7 Assiette

L'assiette de la taxe fait l'objet d'un *abattement* d'un dixième par année écoulée à compter de la 8e année suivant la date à laquelle le terrain a été rendu constructible.

L'assiette de la *taxe communale* sur les cessions de terrains nus devenus constructibles ne bénéficie pas d'un abattement.

8 Taux

Le taux d'imposition est de :

- 5 %* lorsque le *rapport* entre le prix de cession et le prix d'acquisition est *supérieur à 10 et inférieur à 30* ;
- 10 %* au-delà de cette limite (rapport supérieur à 30), sur la *part de plus-value restant à taxer* après application du taux de 5 %.

Le taux de la *taxe communale* sur les cessions de terrains nus devenus constructibles est de 10 %, sur la totalité de l'assiette.



Nouvelle taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

9 Obligations déclaratives et paiement

La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration, laquelle est souscrite dans les mêmes conditions que les plus-values immobilières des particuliers. Elle est due par le *cedant*.

Les modalités de déclarations et de paiement sont identiques à celles en vigueur pour la taxe communale (voir IMMO-V-37360 s.).

10 Entrée en vigueur

La loi 2010-874 du **27 juillet 2010** de modernisation de l'agriculture et de la pêche (JO 28 p. 13925) est *entrée en vigueur* le lendemain de sa publication, soit le **29 juillet 2010**.

Toutefois, la taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles ne trouve à s'appliquer que pour les *terrains classés* en zone constructible *postérieurement au 13 janvier 2010*.