

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

Art. 1396 du Code Général des Impôts (CGI) et Art. 321 H à 322 quater de l'annexe III du Code Général des Impôts

Objectifs

Lutter contre la rétention foncière en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains nus constructibles par le biais d'une fiscalité désavantageuse rendant onéreux le fait de les garder. Il s'agit d'augmenter la taxe foncière perçue par les collectivités locales (communes ou EPCI) sur les propriétés non bâties constructibles, par la majoration de la valeur locative, qui sert de base au calcul de la taxe foncière.

NB : avant 2017 il existait une majoration « de plein droit », qui s'appliquait sur les communes soumises à la taxe sur les logements vacants ou à la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, et une majoration « facultative », que les communes locales pouvaient mettre en place par délibération. La majoration « de plein droit » a été abrogée par l'article 46 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017.

▶ Où ? Qui ? Quoi ? Comment ? Modalités de calcul ?

Où ?

Dans les communes couvertes par une carte communale, un plan local d'urbanisme un document d'urbanisme en tenant lieu ou encore un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Quoi ?

- Sont concernés : les terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à savoir les terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu, un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou une carte communale. Pour les PLU il s'agit des zones U et de certaines zones AU (cf fiche AMO2 « les zones à urbaniser dans les PLU »). Pour les cartes communales il s'agit des zones constructibles.

N.B. : dans le cas où le zonage U ou AU d'un PLU ne concerne qu'une partie de terrain, seule la partie constructible sera soumise à majoration

- Sont exonérés :

> de plein droit :

- les terrains appartenant aux établissements publics fonciers, à la Société du Grand Paris, à l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 pas géométriques en Guadeloupe, à des sociétés détenues par l'Etat ou la CDC et chargées de valoriser le patrimoine immobilier de l'Etat,

- les terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation et les terrains qui constituent des dépendances indispensables et immédiates des habitations (car déjà soumis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de l'art 1381 du CGI),
- les terrains classés depuis moins d'un an dans ces zones urbaines/constructibles ou à urbaniser,
- les terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole et les parcelles de subsistance des exploitants retraités ou ayant bénéficié d'une aide à la transmission de leur exploitation.

> sur réclamation (demande de dégrèvement) :

- les terrains pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition (majoration rétroactive en cas de péremption de l'autorisation)
- les terrains cédés avant le 31 décembre de l'année d'imposition (cf réponse ministérielle du 13 janvier 2016 ci-après)

Qui ? Comment ?

1°/ Le conseil municipal (les EPCI ne sont pas compétents) adopte une délibération instituant une majoration de la valeur locative de ces terrains de 0 à 3 €/m² pour l'ensemble de la commune. Cette majoration ne doit pas dépasser 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne par m² (fixée par l'article 321 H de l'annexe III du CGI) et fonction du classement de la commune quant à la tension du logement (soit depuis un décret du 20 juin 2018 : 209 € en zone A / 108 € en zone B1 / 78 € en zone B2 / 38 € en zone C).

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

Qui ? Comment ? Modalités de calcul ? (suite)

Ainsi, si une commune en zone B2 veut augmenter la valeur locative des terrains, elle ne pourra le faire que dans la limite de $(78 \times 0,03 =) 2,34$ € par m².

Le texte prévoit que 200 m² sont déduit de la surface du terrain pour le calcul, **sauf si la délibération municipale en dispose autrement**. En cas de déduction elle s'applique une seule fois à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

Cette délibération doit être adoptée avant le 1^{er} octobre de l'année précédant l'année d'imposition et doit être notifiée dans les 15 jours à l'administration fiscale. Cette notification est opérée par les services préfectoraux.

2°/ Le Maire dresse la liste des terrains constructibles concernés ou modifie la liste existante, et en transmet le contenu à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

Modalités de calcul de la valeur locative majorée :

La valeur locative brute est augmentée de la majoration (de 0 à 3 € par m², la surface étant éventuellement diminuée de 200 m²) puis s'applique la diminution de 20 % prévu au I de l'article 1396 du CGI.

$$VL \text{ majorée} = [VL \text{ brute} + (\text{surface moins } 200 \text{ m}^2 \text{ multipliée par } 0 \text{ à } 3)] \times 0,8$$

N.B. : Les conseils municipaux ont la possibilité de prendre une délibération unique pour instaurer la majoration, en fixer le tarif et supprimer la réduction de 200 m².

► Avantages ? Inconvénients ?

Avantages :

- Inciter à l'utilisation des terrains constructibles,
- Lutter contre la spéculation et la rétention foncière.

Inconvénient :

Faire attention au risque de rupture d'égalité devant les charges publiques si la majoration de la valeur locative cadastrale est fondée sur des critères qui ne sont ni objectifs, ni rationnels, ni en rapport avec le but de favoriser la mise sur le marché de terrains en vue de la construction et de lutter ainsi contre les situations de rétention foncière constatées sur le territoire des communes.

Jurisprudence, et réponses ministérielles

► Rupture d'égalité devant les charges publiques

CAA Marseille, 7 juillet 2011, « Commune de Saint-Romain-en-Viennois », n°09MA04591

« Considérant que la commune [...] soutient que la majoration de la valeur locative cadastrale qu'elle a adoptée pour la zone UB b1 du plan d'occupation des sols est motivée par des travaux d'assainissement qui ont engendré d'importantes dépenses ; que, toutefois, la SCI, seule propriétaire dans cette zone, fait valoir dans son mémoire en défense que ce traitement est constitutif d'une discrimination car d'autres parcelles de la zone UB auraient été concernées par des travaux d'extension des réseaux ; que la SCI n'est pas contredite sur ce point ; que la différence de traitement qui en résulte pour l'assujettissement à cette majoration, dont il n'est pas établi qu'elle serait fondée sur des critères objectifs et rationnels, porte atteinte au principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques. »

► Le Conseil d'Etat refuse de renvoyer devant le Conseil Constitutionnel la question de la rupture d'égalité devant les charges publiques

Conseil d'Etat, 15 avril 2011, « Marcel », n° 346226

« [...] Considérant que la faculté offerte par ces dispositions aux conseils municipaux (...) répond à l'objectif poursuivi par le législateur de favoriser la mise sur le marché de tels biens en vue de la construction de logements et de lutter ainsi contre les situations de rétention foncière constatées sur le territoire des communes ; que, le législateur a limité les conséquences pour le contribuable de cette majoration, d'une part en réduisant la superficie retenue pour son calcul de 1 000 m², d'autre part en fixant un plafond de son montant par référence à une valeur forfaitaire moyenne définie par décret

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

et, enfin, en énumérant les cas dans lesquels elle n'est pas applicable ; **que la différence de traitement, qui en résulte pour l'assujettissement à la taxe foncière des propriétés non bâties, entre les propriétaires de ces terrains et les propriétaires d'autres terrains est ainsi fondée sur des critères objectifs et rationnels en rapport avec cet objectif ; que, dès lors, il ne peut être sérieusement soutenu que ces dispositions porteraient atteinte au principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques ou au droit de propriété ; qu'en conséquence, la question soulevée, qui n'est pas nouvelle, ne présente pas un caractère sérieux ;**

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité invoquée. »

*Dispositif prévu par la législation jusqu'au 16/03/2012

- ▶ **Le dégrèvement est accordé dès l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, même si elle est délivrée à une autre personne que le propriétaire du terrain**

Rép. min. publiée au JO de l'Assemblée Nationale le 13 janvier 2016, question orale n°1221 :

« [...] Il sera admis qu'un dégrèvement est accordé lorsque les personnes autorisées par le propriétaire à effectuer des travaux obtiennent le permis de construire, d'aménager ou de lotir. Des consignes en ce sens seront données aux services de l'administration fiscale. »

- ▶ **Il n'est pas possible de varier le montant de la majoration ou d'exonérer de majoration certains terrains de la commune entrant dans le champ d'application de l'article 1396 CGI.**

CAA Marseille, 21 Décembre 2007, n°06MA03522

« Considérant que s'il appartient au conseil municipal, d'une part, de décider du principe de l'application d'une majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles non bâtis situés dans les zones urbaines délimitées par les plans d'urbanisme et qui ne sont pas déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir, d'autre part de fixer le montant de la majoration dans la limite de 0,76 euros par mètre carré, **les dispositions précitées, qui prévoient que la majoration est forfaitaire, font obstacle à ce qu'il fasse varier le montant de la majoration selon les caractéristiques particulières des terrains ou à ce qu'il dispense de majoration certains des terrains entrant dans le champ d'application de ces dispositions ; que, par suite, en dispensant de majoration trois parcelles dont il n'est pas contesté qu'elles entrent dans le champ d'application des dispositions précitées, le conseil municipal a méconnu ces dispositions. ».**



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.