

### Assemblée Nationale - 13ème législature

Question N° : <b>10202</b>	de <b>M. Morisset Jean-Marie</b> (Union pour un Mouvement Populaire - Deux-Sèvres)	<b>QE</b>
Ministère interrogé :	Logement et ville	
Ministère attributaire :	Écologie, développement et aménagement durables	
	Question publiée au JO le : <b>13/11/2007</b> page : <b>6984</b>	
	Réponse publiée au JO le : <b>26/02/2008</b> page : <b>1643</b>	
	Date de changement d'attribution : 27/11/2007	
Rubrique :	communes	
Tête d'analyse :	impôts et taxes	
Analyse :	terrains constructibles. cession. réglementation	
<b><u>Texte de la QUESTION :</u></b>	<p>M. Jean-Marie Morisset interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur l'application de l'article 1529 du code général des impôts (issu de l'art. 26 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement). Celui-ci dispose que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser, ou par une carte communale dans une zone constructible. Toutefois, cette taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans. Si la notion de « constructibilité » du terrain ne prête pas à confusion si celui-ci est situé dans une commune couverte par un PLU (ou un POS) ou une carte communale, il demeure toutefois des difficultés d'interprétation pour l'application de l'exonération dès lors que les communes sont régies seulement par le règlement national d'urbanisme. Pour les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme, peut-on considérer comme situés dans les parties urbanisées, donc constructibles, les terrains bordant un secteur de constructions agglomérées dans la mesure où ces derniers sont desservis par les voies d'accès, les réseaux d'eau ou d'électricité. Pour bénéficier de l'exonération, il convient de démontrer que le terrain est constructible depuis plus de dix-huit ans. Suffit-il alors de prouver que les maisons voisines sont construites depuis plus de dix-huit ans en apportant la justification du paiement d'impôts fonciers ou de taxes d'habitation ? Autant de questions que se posent les maires pour appliquer ou non l'exonération. Aussi, il lui demande de préciser si la loi a fait l'objet d'un décret d'application ou d'une instruction fiscale précisant la notion de « constructibilité » pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme.</p>	
<b><u>Texte de la REPONSE :</u></b>	<p>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 de finances rectificative pour 2006, permet aux communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er 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</p>	

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. Il ressort de ces dispositions législatives que seules les communes disposant soit d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (c'est-à-dire en pratique les plans d'occupation des sols [POS] et les plans de sauvegarde et de mise en valeur [PSMV] qui se substituent au PLU ou au POS dans le périmètre du secteur sauvegardé), soit d'une carte communale, peuvent instituer la taxe forfaitaire. Ainsi, les communes disposant d'un plan d'occupation des sols peuvent, sur délibération, instituer la taxe, que celui-ci soit entrée en vigueur avant la promulgation de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, ou après cette date. Il est précisé que les cartes communales concernées sont celles adoptées à compter de l'entrée en vigueur de la loi SRU, soit le 1er avril 2001. Ne constituent pas des cartes communales pour l'application de ces dispositions, les cartes dites communales, antérieures à la loi SRU précitée, y compris lorsqu'elles sont reconnues comme des documents d'urbanisme par la jurisprudence (Conseil d'Etat [CE], 29/04/1983 recueil CE p. 168 commune de Regny). En résumé, lorsque la commune ne dispose d'aucun de ces documents d'urbanisme, la décision du conseil municipal, 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 l'un de ces documents. A toutes fins utiles, il est rappelé que le décret n° 2007-1394 du 27 septembre 2007 précise les obligations déclaratives incombant aux propriétaires ainsi que les mentions devant obligatoirement figurer dans l'acte lorsque la cession est exonérée (JO du 29 septembre, voir les articles 317 A à C de l'annexe II au CGI). L'ensemble de ces précisions figure dans l'instruction administrative du 28 novembre 2007 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-3-07.