

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES

MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Code Général des Impôts, article 1396,
modifié par l'article 28 de la loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012**

« La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa, lorsque ces terrains sont situés dans une zone définie par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, cette majoration est fixée, à partir du 1er janvier 2014, à 5 € par mètre carré, puis à 10 € par mètre carré à partir du 1er janvier 2016. Cette majoration s'applique de plein droit. Son produit revient à l'autorité compétente pour la réalisation du plan local d'urbanisme.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la réalisation du plan local d'urbanisme peuvent délibérer, dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, pour exonérer tout ou partie des terrains situés sur son territoire. Ils peuvent également choisir une majoration moins élevée et en moduler le montant en fonction des priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du programme local de l'habitat.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

Les dispositions des deuxième à sixième alinéas ne sont pas applicables :

- a. aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;
- b. aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;
- c. aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
- d. aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. »

A- PRESENTATION

Conformément aux dispositions de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), les conseils municipaux peuvent, pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue par les communes et leurs établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, majorer la valeur locative cadastrale de certains terrains constructibles d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par m². Pour l'application de cette majoration, la superficie des terrains est réduite de 200 m². Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

Cette majoration est, par ailleurs, plafonnée à 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au m² définie par décret, représentative de la valeur moyenne du terrain et variable selon sa situation géographique.

Ces valeurs forfaitaires moyennes au m² sont indexées, chaque année, en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année.

Ces valeurs sont codifiées sous l'article 321 H de l'annexe III au CGI.

A compter des impositions établies au titre de 2014, cette majoration s'appliquera de plein droit aux terrains situés dans une zone définie par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement où les tensions immobilières sont les plus fortes.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la réalisation du plan local d'urbanisme pourront toutefois, à compter de 2013, délibérer pour exonérer tout ou partie des terrains situés sur leur territoire ou pour choisir une majoration moins élevée et en moduler le montant en fonction de leurs priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du programme local de l'habitat.

B- CHAMP D'APPLICATION

□ **Les terrains susceptibles d'être concernés par cette majoration doivent satisfaire simultanément aux conditions suivantes :**

1. figurer dans une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme ;
2. être situés dans une zone urbaine ou à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone;
3. être constructibles.

• *Pour plus de précisions sur la situation des terrains concernés par la majoration au regard du droit de l'urbanisme, il convient de se reporter au BOI 6 B-2-02 n°24 du 4 février 2002 n°6 à 21.*

□ **Sont exclus de la majoration :**

1. les terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;
2. les terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa de l'article 1396 du CGI (zones urbaines ou à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme) ;

3. les terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
4. les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;
 - *L'article 24 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a supprimé l'exclusion des terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir du champ d'application de la majoration.*

C- MODALITES DE CALCUL DE LA MAJORATION

- La valeur locative cadastrale des terrains concernés est majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 euros par m², résultant de la délibération prise par le conseil municipal.
- La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m². Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.
- Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une *valeur forfaitaire moyenne* au mètre carré définie par les dispositions du décret n°2007-1788 du 19 décembre 2007 (modifié par le décret n°2012-653 du 4 mai 2012) codifiées sous l'article 321 H de l'annexe III au CGI et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique :

Zones	Valeur forfaitaire moyenne au m ²
Zone A	195 €
Zone B1	101 €
Zone B2	72 €
Zone C	37 €

Le zonage correspond à celui défini par un arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au CGI issus du décret n°2006-1005 du 10 août 2006.

• *Le classement des communes par zone qui a été modifié par un arrêté du 29 avril 2009 figure en annexe 6 au BOI 5 B-17-09 N°52 du 15 mai 2009.*

- Conformément à l'article 321 H de l'annexe III au CGI, les valeurs forfaitaires moyennes définies supra sont indexées, chaque année, en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac, tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier, présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année.

D- MODALITES DE DELIBERATION

- L'application de la majoration est subordonnée à une délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été modifiée ou rapportée.

• *Les délibérations prises avant le 1^{er} octobre 2007 sur le fondement de l'article 1396 du CGI dans sa rédaction antérieure à l'adoption de l'article 24 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 pour l'application de la majoration de la valeur locative cadastrale dans la limite de 0,76 € par m² ont cessé définitivement de produire leurs effets à compter des impositions établies au titre de l'année 2009.*

- L'autorité compétente pour prendre la délibération est le conseil municipal pour l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue au profit de la commune et du groupement non doté d'une fiscalité propre dont elle est membre.

Seul le conseil municipal de la commune où sont situés les terrains concernés peut décider du principe de la majoration. Les EPCI qui perçoivent une fiscalité propre ne sont donc pas concernés par cette mesure.

- La délibération fixe la valeur forfaitaire par m² de la majoration, cette valeur étant comprise entre 0 et 3 € par m² et devant être unique pour une même commune.

E- MODALITES D'APPLICATION DE LA MAJORATION

- La majoration effectivement applicable après plafonnement sera calculée par l'administration en fonction des valeurs forfaitaires moyennes par zone, indexées chaque année à partir de l'indice des prix à la consommation hors tabac tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier présenté en annexe au projet de la loi de finances établi pour cette même année.

• *Si la majoration décidée par l'organe délibérant excède le plafond, ce dernier lui sera substitué.*

Afin d'informer les collectivités de cette situation et d'éviter ainsi qu'elles fixent dans leur délibération un montant de majoration qui, en définitive, dépasserait très largement le plafond, il est mentionné, ci-après, à titre indicatif, les plafonds appliqués par l'administration pour les impositions établies au titre de l'année 2012 :

Zones	Valeurs forfaitaires moyenne au m ² (en €)	Plafond de la majoration au m ² (en €)
A	195	3 % x 195 = 5,85
B1	101	3 % x 101 = 3,03
B2	72	3 % x 72 = 2,16
C	37	3 % x 37 = 1,11

F- COMMUNICATION DE LA LISTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. La première année d'application de la majoration, cette liste doit être communiquée par le maire au centre des impôts fonciers dont relève la commune, avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.
- Pour les années suivantes, le maire doit communiquer au centre des impôts fonciers les modifications apportées à la liste initialement établie. Comme la liste initiale, les listes modificatives doivent être produites avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année de l'imposition au titre de laquelle les modifications doivent être prises en compte.
- En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune : le montant des dégrèvements vient en diminution du montant des attributions qui leur sont allouées mensuellement à raison d'un douzième du montant des impositions prévu au budget de l'année en cours.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE

....

SEANCE DU

**OBJET : TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES – MAJORATION DE LA VALEUR
LOCATIVE CADASTRALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le Maire de ... expose les dispositions de l'article 1396 du code général des impôts permettant au conseil municipal de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part de taxe foncière sur les propriétés non bâties revenant à la commune et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont elle est membre.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par le décret n°2007-1788 du 19 décembre 2007 modifié et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1396 du code général des impôts,
Vu l'article 321 H de l'annexe III au code général des impôts,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Décide de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser visées à l'article 1396 du code général des impôts.

Fixe la majoration par mètre carré à ...¹ sous réserve de l'application d'un plafond calculé par l'administration en fonction des valeurs forfaitaires moyennes par zone indexées chaque année sur l'indice des prix à la consommation hors tabac tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année.

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

¹ Mentionner une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 €