

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INSTRUCTION DU 15 FEVRIER 2012

8 M-1-12

TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES.
MODIFICATION DE L'ASSIETTE DE LA TAXE.
COMMENTAIRES DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 DE MOBILISATION
POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

(C.G.I., art. 1529)

NOR : ECE L 12 20453 J

Bureau C 2

P R E S E N T A T I O N

1/ Rappel. 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 n° 2006-1771 de finances rectificative pour 2006, autorise les communes, pour les cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2007, à instituer une taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles. L'article 66 de la loi n° 2006-1666 de finances pour 2007 permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent.

Codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts (CGI), cette taxe sur le gain réalisé par le propriétaire du fait du classement de son terrain, par un plan local d'urbanisme ou 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, est calculée, au taux de 10 %, sur une assiette forfaitairement fixée aux deux tiers du prix de vente du terrain.

Sous réserve de certaines exonérations, la taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

2/ Modification de l'assiette de la taxe. L'article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie l'assiette de la taxe :

- la taxe est par principe désormais assise sur la plus-value réalisée, calculée par différence entre le prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA du CGI diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

- elle reste par exception calculée selon les règles antérieures, soit sur une assiette égale aux deux tiers du prix de vente, en l'absence d'éléments de référence permettant de calculer la plus-value réalisée.

Les autres caractéristiques de la taxe, notamment son champ d'application, ses cas d'exonération, ses modalités de paiement et son taux, ne sont pas modifiées (voir l'instruction administrative du 28 novembre 2007 publiée au BOI sous la référence 8 M-3-07).

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui sont applicables aux cessions à titre onéreux intervenues **depuis le 28 septembre 2009**.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : RAPPEL DE L'ECONOMIE GENERALE DE LA TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES	3
Section 1 : Champ d'application de la	3
Section 2 : Modalités de détermination de la taxe	8
CHAPITRE 2 : NOUVELLES MODALITES DE DETERMINATION DE L'ASSIETTE DE LA TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES	13
Section 1 : Par principe, calcul de la taxe sur la plus-value réalisée	14
A. PREMIER TERME DE LA DIFFERENCE : PRIX DE CESSION DU TERRAIN	15
B. SECOND TERME DE LA DIFFERENCE : PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE DU TERRAIN	16
Section 2 : Par exception, calcul de la taxe sur les deux tiers du prix de cession en l'absence d'éléments de référence	19
Section 3 : Entrée en vigueur	20
 Liste des annexes	
 Annexe 1 : Article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (<i>Journal officiel</i> du 27 mars 2009)	
Annexe 2 : Coefficients d'érosion monétaire applicables pour les cessions intervenant en 2012	

INTRODUCTION

1. Rappel. 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 n° 2006-1771 de finances rectificative pour 2006, autorise les communes, pour les cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2007, à instituer par délibération une taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles. L'article 66 de la loi n° 2006-1666 de finances pour 2007 permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent.

Codifiée sous l'article 1529 du code général des impôts (CGI), cette taxe sur le gain réalisé par le propriétaire du fait du classement de son terrain, par un plan local d'urbanisme ou 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, est calculée, au taux de 10 %, sur une assiette forfaitairement fixée aux deux tiers du prix de vente du terrain.

Sous réserve de certaines exonérations, la taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

2. Modification de l'assiette de la taxe. L'article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie l'assiette de la taxe¹ :

- la taxe est par principe désormais assise sur la plus-value réalisée, calculée par différence entre le prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA du CGI diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

- elle reste par exception calculée selon les règles antérieures, soit sur une assiette égale aux deux tiers du prix de vente, en l'absence d'éléments de référence permettant de calculer la plus-value réalisée.

Les autres caractéristiques de la taxe, notamment son champ d'application, ses cas d'exonération, ses modalités de paiement et son taux, ne sont pas modifiées (voir l'instruction administrative du 28 novembre 2007 publiée au BOI sous la référence 8 M-3-07).

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui sont applicables aux cessions à titre onéreux intervenues **depuis le 28 septembre 2009**.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DE L'ECONOMIE GENERALE DE LA TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Section 1 : Champ d'application de la taxe

3. Communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés. La taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles est une taxe locale facultative instituée sur délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme (voir BOI 8 M-3-07, n° 9 et 10).

Pour instituer la taxe, la commune ou l'EPCI compétent doit disposer d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols ou plan de sauvegarde et de mise en valeur) ou d'une carte communale (voir BOI 8 M-3-07, n° 24 et 27).

4. Personnes concernées. La taxe s'applique aux cessions réalisées :

- par les personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI ;

¹ Il est précisé que la modification ainsi apportée à l'assiette de la taxe ne nécessite pas de la part des communes ou, le cas échéant, des EPCI ayant déjà institué la taxe à la date d'entrée en vigueur de cette modification, soit avant le 28 septembre 2009, de prendre une nouvelle délibération en vue de « confirmer » l'application de la taxe sur leur territoire. La délibération antérieure ayant institué la taxe reste parfaitement valable après la modification de son assiette par l'article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

- par les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI précité ;

- par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement prévu à l'article 244 *bis* A du même code.

Pour plus de précisions, voir le BOI 8 M-3-07, n° 13 à 18.

5. Biens concernés. La taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles s'applique aux seules cessions de terrains nus qui ont été rendus constructibles en raison de leur classement par un plan local d'urbanisme ou 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.

Pour plus de précisions, voir BOI 8 M-3-07, n° 20 à 27.

A cet égard, aux termes du n° 20 de ce BOI, sont compris dans le champ de la taxe les terrains à bâtir, y compris lorsque ceux-ci comportent des bâtiments destinés à être démolis. Compte tenu de la réforme du régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur les opérations immobilières issue de l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010), les terrains supportant des bâtiments destinés à être démolis s'entendent désormais des terrains supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, ...). En ce sens, réponse ministérielle Voisin, *Journal officiel* Assemblée nationale du 5 juillet 2011, page 7311, n° 101544.

6. Opérations imposables. Seules sont imposables à la taxe les cessions à titre onéreux de terrains. Les cessions de droits relatifs à un terrain, ainsi que les mutations à titre gratuit, sont exclues du champ d'application de la taxe.

Pour plus de précisions, voir BOI 8 M-3-07, n° 29 à 38.

7. Opérations exonérées. La taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains exonérées d'impôt au titre des plus-values immobilières des particuliers en application des dispositions des 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI ;

- aux cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de dix-huit ans au moment de la cession ;

- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à trois fois son prix d'acquisition.

Pour plus de précisions, voir BOI 8 M-3-07, n° 40 à 57.

Section 2 : Modalités de détermination de la taxe

8. Fait générateur de la taxe. Le fait générateur de la taxe est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en zone constructible. Les cessions à titre onéreux ultérieures ne donnent pas lieu à imposition à la taxe (voir BOI 8 M-3-07 n° 58).

9. Assiette de la taxe. Pour les cessions intervenues jusqu'au 27 septembre 2009, la taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI (voir BOI 8 M-3-07 n° 60).

10. Taux. Le taux de la taxe est fixé à 10 %.

11. Redevable de la taxe. La taxe est due par le cédant (voir BOI 8 M-3-07, n° 63).

12. Obligations déclaratives et de paiement. La taxe est en principe déclarée et payée à la conservation des hypothèques. L'imprimé 2048-IMM retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe.

Pour plus de précisions, voir BOI 8 M-3-07, n° 62 à 75.

CHAPITRE 2 : NOUVELLES MODALITES DE DETERMINATION DE L'ASSIETTE DE LA TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

13. Pour les cessions intervenant à compter du 28 septembre 2009, l'assiette de la taxe est par principe égale à la plus-value réalisée (section 1). Elle n'est calculée selon les règles antérieures, soit sur une assiette forfaitaire égale aux deux tiers du prix de vente du terrain, qu'en l'absence d'éléments de référence permettant de calculer la plus-value (section 2).

Section 1 : Par principe, calcul de la taxe sur la plus value réalisée

14. Pour les cessions intervenant depuis le 28 septembre 2009, l'assiette de la taxe est par principe égale à la plus-value réalisée, déterminée par différence entre le prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA du CGI (A) et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (B).

A. PREMIER TERME DE LA DIFFERENCE : PRIX DE CESSION DU TERRAIN

15. Le prix de cession à retenir pour déterminer la base imposable est celui défini à l'article 150 VA du CGI, à savoir le prix réel tel qu'il a été stipulé dans l'acte.

Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation. Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts (CGI, I de l'article 150 VA).

Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, II de l'article 150 VA).

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret², supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (CGI, III de l'article 150 VA).

Les précisions apportées sur le prix de cession aux numéros 37 à 44 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables *mutatis mutandis*.

B. SECOND TERME DE LA DIFFERENCE : PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE DU TERRAIN

16. Prix d'acquisition. Aux termes du premier alinéa du III de l'article 1529 du CGI, le prix d'acquisition à retenir est le prix stipulé dans les actes.

Il convient de retenir le prix d'acquisition entendu au sens du I de l'article 150 VB du CGI, c'est-à-dire :

- en cas d'acquisition à titre onéreux, le prix acquitté par le cédant tel que stipulé dans l'acte (voir BOI 8 M-1-04, fiche n° 4, paragraphes 2 à 16) ;

- en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, y compris pour les immeubles reçus par dévolution successorale ou testamentaire ne faisant pas l'objet d'un acte stricto sensu (voir BOI 8 M-1-04, fiche n° 4, paragraphes 17 à 25).

17. Indexation du prix d'acquisition. Pour la détermination de l'assiette de la taxe, le prix d'acquisition défini au n° 16 ci-dessus est actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac. Cet indice, publié mensuellement, peut être consulté sur le site internet de l'INSEE (www.insee.fr).

² Ces frais sont définis par l'article 41 *duovicies* H de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2003-1386 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 VA, 150 VB et 150 VG du code général des impôts et relatif aux frais à prendre en compte pour la détermination des plus-values réalisées par les particuliers et aux mentions à porter sur l'extrait d'acte et modifiant l'annexe III à ce code.

La base de référence, qui mesure une variation de prix entre deux périodes, est, à la date de publication de la présente instruction, la base 100 de 1998. En effet, afin de tenir compte des évolutions de l'économie, l'INSEE revoit périodiquement la base de référence de cet indice des prix à la consommation (IPC). Cette base, qui existe depuis 1914, en est à sa huitième génération (base remise à 100 en 1914, 1949, 1957, 1962, 1970, 1980, 1990 et 1998), dont les quatre dernières (1970, 1980, 1990 et 1998) sont accessibles sur le site internet de l'INSEE.

Ainsi, pour actualiser le prix d'acquisition, il convient de multiplier ce prix par l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre deux dates. Cette évolution est obtenue par le rapport entre deux valeurs de l'indice d'une même base. La formule de calcul est alors la suivante :

$$\text{Prix d'acquisition} \quad \times \quad \frac{\text{Dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de la cession}}{\text{Dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de l'acquisition}} \quad = \quad \text{Montant revalorisé du prix d'acquisition}$$

Lorsque la date d'acquisition du terrain est intervenue antérieurement à l'année 1998 (dernière base 100 en vigueur) et couvre donc plusieurs générations d'indices, il est nécessaire, pour calculer un prix d'acquisition actualisé, de procéder en autant d'étapes que de séries d'indices concernées.

Cela étant, afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, il sera désormais admis, à titre de règle pratique, que les contribuables utilisent, pour les cessions soumises à la taxe, les coefficients d'érosion monétaire qui figurent en annexe 2 de la présente instruction. Les coefficients mentionnés, qui sont ceux applicables pour les cessions intervenant au cours de l'année 2012, feront l'objet d'une actualisation annuelle par voie d'instruction publiée au *Bulletin officiel des impôts*.

18. Conversion des anciens francs et des francs en euros. Avant de procéder à l'indexation du prix d'acquisition, il convient, lorsque la date d'acquisition du terrain est antérieure au 1^{er} janvier 2002, de convertir en euros le prix mentionné en francs en divisant ce prix par 6,55957.

Lorsque le prix d'acquisition du terrain est exprimé en anciens francs (acquisition antérieure au 1^{er} janvier 1960), il doit, préalablement à sa conversion en euros, être converti en francs en le divisant par 100.

Section 2 : Par exception, calcul de la taxe sur les deux tiers du prix de cession en l'absence d'éléments de référence

19. En l'absence d'éléments de référence, la taxe continue à être calculée sur une assiette forfaitaire égale aux deux tiers du prix de cession du terrain (voir BOI 8 M-3-07 n° 60).

Il s'agit de cas exceptionnels où le prix d'acquisition du terrain n'est pas connu ou n'est pas déterminable en l'absence de tout élément de référence (par exemple, succession non déposée, succession non imposable en France, acquisition par prescription acquisitive).

Section 3 : Entrée en vigueur

20. Le II de l'article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit que les nouvelles modalités de détermination de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles s'appliquent dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi.

Par suite, celle-ci ayant été publiée au *Journal officiel* du 27 mars 2009, les nouvelles modalités de détermination de l'assiette de la taxe s'appliquent aux cessions intervenues **depuis le 28 septembre 2009**.

BOI lié : 8 M-3-07

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

●

Annexe 1

**Article 38 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation
pour le logement et la lutte contre l'exclusion**
(*Journal officiel* du 27 mars 2009)

Article 38

I. – Au premier alinéa du III de l'article 1529 du code général des impôts, les mots : « aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article. »

II. – Le I s'applique dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.



Annexe 2

Coefficients d'érosion monétaire applicables pour les cessions intervenant en 2012

Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer								
1920	597,070	1942	178,928	1964	8,307	1986	1,614	2008	1,052
1921	665,204	1943	140,376	1965	8,105	1987	1,563	2009	1,051
1922	703,216	1944	110,041	1966	7,892	1988	1,524	2010	1,036
1923	643,933	1945	79,738	1967	7,683	1989	1,473	2011	1,017
1924	560,792	1946	48,652	1968	7,351	1990	1,424	2012	1,000
1925	522,436	1947	30,457	1969	6,905	1991	1,380		
1926	395,559	1948	19,214	1970	6,563	1992	1,349		
1927	373,546	1949	18,725	1971	6,221	1993	1,325		
1928	379,303	1950	16,839	1972	5,860	1994	1,306		
1929	356,704	1951	14,392	1973	5,460	1995	1,285		
1930	358,435	1952	12,878	1974	4,801	1996	1,261		
1931	363,732	1953	13,030	1975	4,295	1997	1,248		
1932	405,702	1954	13,067	1976	3,918	1998	1,240		
1933	425,987	1955	12,922	1977	3,583	1999	1,234		
1934	451,147	1956	12,677	1978	3,285	2000	1,215		
1935	503,439	1957	12,345	1979	2,966	2001	1,196		
1936	461,485	1958	10,725	1980	2,620	2002	1,175		
1937	362,542	1959	10,105	1981	2,311	2003	1,154		
1938	313,758	1960	9,750	1982	2,066	2004	1,135		
1939	290,319	1961	9,439	1983	1,887	2005	1,115		
1940	243,689	1962	9,006	1984	1,753	2006	1,097		
1941	208,581	1963	8,592	1985	1,654	2007	1,081		