



La majoration de la taxe foncière des terrains constructibles: stupeur et confusions

publié le 29/09/2015, vu 8665 fois, Auteur : [Isabelle FORICHON](#)

L'arrivée dans les boîtes aux lettres, dernièrement, des avis de taxe foncière, a remis sur le devant de la scène la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles. Montants faramineux et cas particuliers érigés en généralités ont ainsi envahi les médias. Pour autant il s'agit de savoir de quoi nous parlons, et de la réelle ampleur de l'impact...

L'arrivée dans les boîtes aux lettres, dernièrement, des avis de taxe foncière, a remis sur le devant de la scène la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles. Montants faramineux et cas particuliers érigés en généralités ont ainsi envahi les médias.

Pour autant il s'agit de savoir de quoi nous parlons.

Car il n'existe pas une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles, mais deux. Celle de droit, qui s'applique dans certains secteurs géographiquement limités, pour les impositions dues à compter de 2015 et celle facultative, sur décision des conseils municipaux, dont le principe existe depuis longtemps puisqu'il avait été instauré par la loi du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale.

Après analyse, les terrains concernés ne seront finalement pas légion même si les montants exorbitants énoncés seront, pour certain, bien réels.

1. La vraie nouveauté, la majoration de droit

La valeur locative des terrains non bâtis est actualisée chaque année, puis réduite de 20% afin de constituer la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à laquelle s'applique, ensuite, les taux d'imposition.

Pour les terrains à bâtir, situés dans les zones dites « tendues », la base d'imposition ainsi calculée est majorée, à compter des impositions dues au titre de 2015, et selon les dispositions du II de l'article 1396 du Code Général des Impôts (CGI), de la manière suivante :

- Majoration de 25% de son montant,
- Plus une valeur forfaitaire de 5 € par m² en 2015 et 2016, puis 10 € par m² à compter de 2017.

Des cotisations qui dépassent haut la main celles du foncier bâti

Pour effectuer une simulation de l'impact de cette majoration sur la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPNB), prenons un exemple tiré du Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFiP) :

Soit un terrain d'une valeur locative de 12,20 € et d'une surface de 1 000 m², il avait en 2014 une base d'imposition de :

Valeur locative	12,20 € a
Base d'imposition 2014	9,76 € $b=a*0,80$

Calculons maintenant sa base d'imposition en 2015 (nous vous faisons grâce du coefficient de revalorisation de moins de 1%) :

Valeur locative	12,20 € a
Base avant majoration	9,76 € $b=a*0,80$
Base majorée de 25%	12,20 € $c=b*1,25$
Majoration forfaitaire	5 000 € $d=1\ 000*5$
Base totale majorée 2015	5 012 € $e=c+d$

La base d'imposition de ce propriétaire est donc passée de 9,76 € à 5 012 €. Pour un taux d'imposition à la TFPNB moyen en 2014, à l'échelon national, de 48,53%, notre propriétaire a vu sa taxe foncière passer de moins de 5 € à plus de 2 400 € !

Il s'agit donc bien d'une véritable bombe que certains propriétaires ont trouvée dans leur boîte aux lettres.

Pour autant, il convient d'être particulièrement précis lorsque l'on traite de sujets aussi sensibles que la fiscalité et qu'il s'agit de montants aussi impressionnants.

Des secteurs géographiquement limités

Tout d'abord, il faut indiquer que cette majoration ne s'applique que sur certains territoires bien délimités : dans les communes situées cumulativement dans le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants[1] et dans celui de la taxe annuelle sur les loyers élevés des logements de petite surface[2]. Cette condition cumulative a été introduite par l'article 31 de la dernière loi de finances rectificatives dans un objectif affiché de réduction du champ géographique de la majoration de droit.

En autres erreurs, on lit ainsi par exemple, sur internet, que la liste des communes concernées de droit par cette majoration est donnée par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, soit 1151 communes, c'est aller un peu vite car ce décret définit uniquement le périmètre des communes concernées par la taxe annuelle sur les logements vacants. Il faut donc également que la commune figure dans l'annexe A (et A BIS) de l'arrêté du 30 septembre 2014 définissant le

périmètre des communes concernées par la taxe annuelle sur les loyers élevés des logements de petite surface^[3].

Elles ne sont donc pas 1 151, mais 618 communes concernées.

En 2013, le prix moyen des terrains à bâtir s'élevait à 73 € par m² pour atteindre 310 € en agglomération parisienne. Ces prix ne cessent d'augmenter. Ainsi la vente d'un terrain à bâtir de 1 000 m² en proche banlieue parisienne rapporterait à son propriétaire environ 300 000 €. Il est ainsi difficile d'imaginer, comme il l'a été largement pris en exemple dans les médias, un retraité à très modeste retraite cultivant ses tomates, sans le savoir, sur un terrain à bâtir d'une valeur de 300 000 €. Il ne peut s'agir que de cas extrêmement marginaux.

Il faut ensuite s'intéresser à la nature et à la typologie des terrains « majorables », ce que nous verrons au point 3.

2. A ne pas confondre, la majoration facultative

Les communes qui ne figurent pas cumulativement dans les deux périmètres mentionnés ci-dessus et échappent de ce fait à la majoration de plein droit, peuvent décider d'instaurer une majoration de la taxe, mais à des conditions très différentes de la majoration de droit.

Une décision locale pour une application locale

La majoration facultative, sur décision des conseils municipaux, de la taxe foncière des terrains à bâtir existe depuis 1980. Ce dispositif a été substantiellement modifié depuis son instauration (loi de finances pour 1994, loi SRU, loi de finances pour 2009, loi de finances rectificative pour 2012, loi de finances pour 2014).

Dans sa version actuelle, le B du II de l'article 1396 du CGI dispose que le conseil municipal fixe dans sa délibération le montant de la majoration qui doit être comprise entre 0 et 3 € le m², sans excéder 3% d'une valeur locative moyenne au m² définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique : 203 € en zone A, 105 € en zone B1, 75 € en zone B2 et 38 € en zone C (zones définies par l'arrêté du 30 septembre 2014).

Prenons par exemple la commune d'Arbonne la forêt, à proximité de Fontainebleau, qui se trouve classée en B2. La majoration, si elle était instituée, ne pourrait excéder 2,25 €/m². Prenons Châteauneuf du Pape dans le Vaucluse, classée en catégorie C, ici la majoration ne pourrait excéder 1,14 €/m².

Par ailleurs, il n'est plus ici question de la majoration de 25% qui existe, en sus du montant forfaitaire par m², dans la majoration de droit.

En outre la superficie retenue pour le calcul de la majoration facultative est réduite de 200 m². Ce qui garantit aux petits terrains, fréquents en zone urbaine, une augmentation demeurant raisonnable.

Une majoration moindre mais qui reste très élevée

Reprenons notre exemple du chapitre précédent, soit un terrain de 1 000 m² avec une valeur locative de 12,20 €. Ce terrain n'est plus situé dans une zone où s'applique la majoration de droit, mais dans une commune dans laquelle le maire a décidé d'appliquer la majoration facultative au tarif maximum de 3 €/m², sans que le plafond de 3% ne soit pour autant atteint pour le terrain dont il s'agit.

On obtient une base d'imposition majorée, d'un peu moins de 2 000 €, élevée certes, mais beaucoup moins que dans le cas précédent, alors que nous avons retenu volontairement un cas peu avantageux :

Valeur locative	12,20 € <i>a</i>
Surface du terrain	1 000 <i>b</i>
Surface retenue pour la majoration	800 <i>c=b-200</i>
Majoration	2 400 € <i>d=c*3</i>
Valeur locative majorée	2 412,20 € <i>e=a+d</i>
Base d'imposition	1 929,76 € <i>f=e*0,8</i>

Ces chiffres bien que de deux à plusieurs fois inférieurs au cas de la majoration de droit, peuvent demeurer importants.

Il faut donc s'intéresser de près aux terrains impactés par ces majorations.

3. Quels sont les terrains impactés ?

Le champ d'application de la majoration de droit est le même exactement que celui de la majoration facultative.

Les terrains constructibles

Il s'agit des terrains constructibles, imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Par « terrains constructibles » il convient de considérer ceux qui peuvent être effectivement et immédiatement affectés à la construction compte tenu des règles d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété et des équipements publics existants ou prévus^[4]. Ainsi, dans les zones à urbaniser, les terrains ne pourront être soumis à la majoration qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU. De plus, les terrains constructibles sont exonérés lorsqu'ils sont classés depuis moins d'un an dans une zone urbaine ou à urbaniser.

Qui ne font pas partie d'une unité foncière construite

Sont par définition exclus champ d'application de la majoration, les terrains soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, il s'agit principalement : des terrains non cultivés employés à un usage industriel ou commercial, imposés à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 5° de l'article 1381 du CGI et des terrains qui constituent des dépendances indispensables et immédiates des habitations.

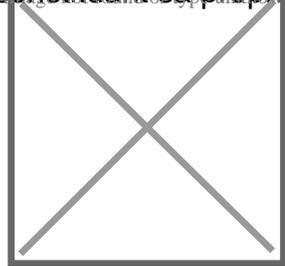
Il faut convenir que la notion de « dépendance indispensable et immédiate » est non seulement subjective mais floue. On a ainsi vu nombre de propriétaires s'interrogeant dans la presse ou sur les ondes du devenir fiscal du terrain d'agrément jouxtant leur habitation.

Heureusement pour eux le BOFiP se montre un peu plus précis en excluant du champ d'application :

- Les terrains appartenant à certains établissements publics compétents en matière d'aménagement,
- Les terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine 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,
- Les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

Arrêtons-nous donc sur ce dernier point. Le BOFiP précise également qu'il faut entendre par parcelles supportant une construction, « *l'ensemble des terrains contigus, situés dans une même section (cadastrale) et un même lieudit, appartenant à un même propriétaire et formant un tout dont l'indépendance est évidente en raison de l'agencement de la propriété* ».

C'est là une précision importante. Car donc, le propriétaire d'une unité foncière homogène composée de plusieurs parcelles, dont l'une d'elle supporte une construction à usage d'habitation, ne devrait pas être inquiété par une quelconque majoration et ce pour aucune des parcelles constituant sa propriété



Prenons l'ensemble immobilier ci-contre, composé des parcelles 172, 173 et 425 appartenant toutes au même propriétaire. La parcelle 425 est constructible en tant que telle. Pour autant, elle n'entre pas dans le champ de la majoration puisqu'elle constitue une parcelle apparte

nant à un ensemble homogène supportant une construction passible de la taxe d'habitation. Le propriétaire de cet ensemble immobilier n'acquies d'ailleurs aucune cotisation de taxe foncière sur les propriétés non bâties, mais uniquement une taxe foncière sur les propriétés bâties.

La majoration touchera donc des terrains constructibles « indépendants », dont les propriétaires doivent bien être conscient de leur caractère constructible et de leur valeur intrinsèque (dans les cas cités dans les médias de l'ordre plusieurs centaines de milliers d'euros, voire de plusieurs millions) !!

4. Le rôle délicat des maires (ou des Présidents d'intercommunalité)

En application du C du II de l'[article 1396 du CGI](#), la liste des terrains constructibles soumis à la majoration est dressée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU). Cette disposition s'applique qu'il s'agisse de la majoration facultative ou de la majoration de droit.

Nous ne parlerons pas ici de la majoration facultative, car si les conseils municipaux décident de

la mettre en place, il est bien normal qu'ils en assument les conséquences.

Les autorités compétentes en matière de PLU sont :

- Les communautés urbaines et les métropoles,
- Les communautés de communes et les communautés d'agglomération lorsque cette compétence leur a été transférée,
- Les communes dans tous les autres cas.

La liste est donc établie par le maire ou par le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) d'après son document d'urbanisme. Selon le BOFiP, Il doit y « *indiquer les parcelles ou subdivisions fiscales concernées par la majoration. Lorsque seule une partie de la parcelle est constructible, la superficie concernée doit être précisée.* »

Les difficultés de la gestion locale d'une majoration obligatoire

Il appartiendra donc, dans certains cas, aux services des mairies et des EPCI, de fixer eux-mêmes les surfaces qui feront l'objet de la majoration notamment lorsqu'une parcelle cadastrale se trouve en partie en zone constructible et en partie en zone non constructible.

Il leur appartiendra également de déterminer si une parcelle supporte ou non une construction passible de la taxe d'habitation, car si tel est le cas, la parcelle ne devra pas figurer sur la liste. Comment feront-ils pour déterminer les unités foncières homogènes évoquées ci-dessus ?

Il s'agit là un travail conséquent à réaliser pour les services des mairies et des EPCI, dont il n'est, de surcroît, pas certain que tous disposent des compétences nécessaires en interne. On peut donc s'inquiéter à l'avance de l'élaboration de listes possiblement erronées avec les conséquences que l'on imagine sur les redevables. Le BOFiP a prévu à cet effet, qu'en cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge du bénéficiaire de la majoration. Encore faut-il que le redevable concerné par l'erreur soit en mesure d'adresser une réclamation correctement argumentée.

Les maires, habituellement et facilement mis en cause par leurs administrés lorsqu'il s'agit de fiscalité locale, s'inquiètent du rôle actif qui leur donné dans l'établissement de cette liste, alors même qu'il s'agit de la mise en place d'une majoration qu'ils n'ont pas choisie.

Ils devront également gérer plaintes et protestations émanant de propriétaires qui imaginent être taxés au nom d'une décision exorbitante du conseil municipal, car en définitive à qui profite la recette ? Et c'est sans parler des autres demandes fantaisistes.

Ainsi, dans le figaro du 24 septembre dernier on peut lire : « *cette retraitée de 95 ans, résidant à Boissy-Saint-Léger dans le Val-de-Marne. L'impôt foncier du jardin de 1000 m² qu'elle possède dans la commune et auquel elle est très attachée car il était cultivé par son défunt mari a été multiplié par 2,7, passant de 2600 à 6000 euros. «Nous regrettons que la mairie ne nous ait pas informés de ce changement», avance sa fille. Cette dernière a contacté l'administration fiscale pour demander des explications. «On nous a conseillé de demander à la mairie de retirer le terrain de la zone constructible», explique-t-elle. Ce qu'elle ne manquera sûrement pas de faire, sans savoir si elle sera entendue.* ». Le maire a en effet de quoi s'inquiéter. Car « *retirer un terrain d'une zone constructible* » revient à modifier le PLU, ce qui n'est pas ni aisé ni justifiable. Enfin, si l'administration fiscale a réellement apporté cette réponse, que penser d'un service de l'Etat qui conseille à un concitoyen d'œuvrer pour faire perdre à sa propriété une valeur de plusieurs centaines de milliers d'euros ?

En conclusions, l'ampleur du désastre n'est pas aussi vaste qu'on l'entend ces derniers temps, ici et là, puisque Bercy n'évoque « que » 1 730 foyers fiscaux (il s'agit bien sûr de la seule majoration de droit), soit en moyenne 2,8 foyers par commune située en zone tendue. Pour autant tous les propriétaires impactés ne pourront pas faire face à de telles cotisations. Certains vendront leurs terrains. Ceux qui s'y prendront avant la fin de l'année bénéficieront d'un abattement de 30 % des plus-values de cessions de terrains à bâtir. D'autres tenteront d'obtenir des remises ou des modérations de cotisation, dont l'octroi est toutefois fonction de l'impossibilité de se libérer, envers le Trésor, des sommes dues.

Il y a quelques jours, le 24 septembre dernier, sur France 2, le premier ministre a reconnu certains effets pervers du dispositif et indiqué que des modifications pourraient être apportées dans le cadre de la loi de finances pour 2016. A suivre, donc, avec attention.

[\[1\]](#) Article 232 du CGI

[\[2\]](#) Article 234 du CGI

[\[3\]](#) Article 58 P de l'annexe III au CGI

[\[4\]](#) Article L.410-1 du code de l'urbanisme